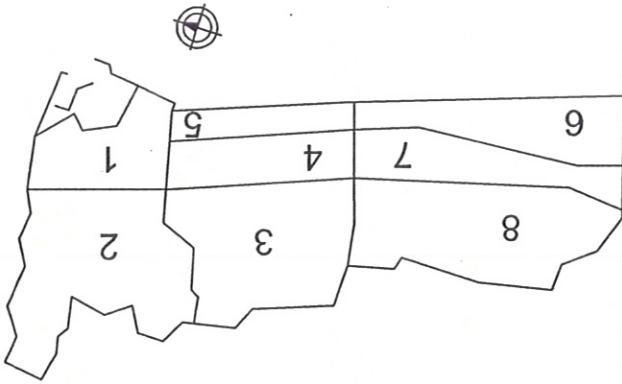


RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CONSULENZA
arch. Luigina Zazio
SINDACO
Giovanni Gaspari
SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Serafina Camastra



DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. Germano Polidori
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA,
SVILUPPO SOSTENIBILE S.S.L.T.
ing. Marco Cicchi
per.ed. Giovanni Ciarrocchi
geom. Ersilio Filiaci
geom. Massimo Forlini
dott. Gianni Tiburtini



PROGETTAZIONE
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

PROGETTO CASA COMUNALE - 1° stralcio

PRG



Città di San Benedetto del Tronto
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO



4. Obiettivo del PR è anche il miglioramento del sistema infrastrutturale minore (piste ciclabili, schermi antirumore, marciapiedi, accessibilità e antismisicita...) e della dotazione di verde privato e pubblico; riqualificazione della viabilità con immissione di alcuni percorsi lenti alberati, limitazione dei pericoli per la

30% della SUL realizzabile).
 mitigazione sociale con introduzione di nuove famiglie e giovani coppie ad affitto calmierato (normalmente dal privato e ceduta in proprietà al Comune (normalmente 15% della SUL realizzabile); alternativamente primaria e secondaria realizzate dal privato e con immissione di edilizia sociale ed ecosostenibile realizzata o abbandonati oggetto del necessario risanamento ambientale con integrazione di opere di urbanizzazione residenziali o compatibili con la residenza, trattandosi di interi edifici privati in proprietà dismessi o fatiscenti
 3. Il PR consente il passaggio degli immobili da destinazione ormai divenute improprie a destinazioni vera condizione per il processo di riqualificazione e trasformazione urbana.

2. Il programma di riqualificazione prevede un incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e i servizi di quartiere, i quali costituiscono i contenuti indagabili del Progetto Casa Comunale e sono la urbana d'insieme, ponendo come invariante del processo il ridisegno degli spazi aperti e di relazione pubblica di interesse pubblico con aumento del grado e della qualità di servizi nelle zone interessate in una visione ed urbanistica della città.

1. Le zone ricomprese riguardano tutte parti di città compatta con esclusione delle zone agricole, storiche ed industriali, e delle zone speciali (Porto, Sentina, zona Brancadoro), considerando la riqualificazione da molteplici punti di vista quali: il degrado edilizio, ambientale e sociale delle aree edificate, la carenza della quantità e qualità dei servizi realizzati, l'accessibilità in senso lato, il risparmio energetico, l'eliminazione o almeno la mitigazione dei rischi e delle criticità, la messa in sicurezza ed il pieno utilizzo del patrimonio pubblico, il turismo sostenibile, il risanamento ambientale e il recupero dei beni e della qualità architettonica
 seguenti particolarità:

Il progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo (Piano di Recupero) per il Progetto Casa Comunale primo stralcio (d'ora in poi chiamato per brevità "Progetto Casa" o "Progetto Casa Comunale"), si propone di ridurre i fenomeni di degrado ambientale e sociale anche con l'apporto di interventi e risorse private e con le

OBIETTIVI DEL PROGETTO - CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA - CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI SULLE AREE INTERESSATE

PR di iniziativa pubblica ai sensi della legge 5.8.1978 n.457 "Norme per l'edilizia residenziale", della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio"

Relazione illustrativa

PROGETTO CASA COMUNALE

Comune di San Benedetto del Tronto
 PROVINCIA DI ASCOLI PICENO



viabilità veicolare (parcheggio e differenziazione dei percorsi) anche attraverso il doppio standard

(parcheggio su parcheggio pubblico).

5. Dal punto di vista ambientale l'importanza del raggiungimento di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica degli edifici; della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (aspetti strutturali di edificazione sostenibile – es: antisismicità e qualità architettonica) con riduzione del consumo dell'acqua e miglioramento energetico complessivo e delle urbanizzazioni primarie in coerenza con all'allegato 4 " Atto di indirizzo: interpretazione dell'art. 8 della legge regionale n. 14/2008 in coerenza con l'art. 11 del decreto legislativo 115/2008" alla delibera regionale n. 760 del 2009

6. Contestualmente è significativo il concetto della riorganizzazione e nuova identità urbana basato e realizzato attraverso l'assunzione di responsabilità da parte privata sul valore della qualità urbana anche attraverso un rinnovato concetto identitario e l'individuazione di nuove centralità in siti oggi marginalizzati

7. L'obiettivo della riqualificazione urbanistica è teso a rimuovere la compresenza casuale di funzioni ed edifici urbani in contrasto (capannoni industriali, case isolate, edifici con più di 50 anni... – cfr. art.9 della LR 16/2005) e tende anche a realizzare maggiore dotazione di verde sia areale attrezzato che di viali; riqualificazione, integrazione a sistema e forte incremento delle superfici a verde anche in funzione climatica; aumento della permeabilità del suolo con regimazione delle acque superficiali

8. Dal punto di vista sociale, il Progetto Casa comunale vuole farsi carico:

- a. della stratificazione sociale della città che vede molte abitazioni in esubero ma riservate quasi esclusivamente a chi può avere una casa in proprietà o una seconda casa.. Forte presenza di case sfitte e di patrimonio edilizio fatiscente ed inutilizzato. Difficoltà all'affitto se non estivo
- b. del fatto che le categorie con maggiore sofferenza all'accesso alla casa sono costituite da giovani coppie, anziani, studenti, immigrati. Ciò è reso evidente anche dalla fuga delle giovani coppie dalla città a causa dell'insostenibilità dei prezzi determinati dai valori delle aree = danni al territorio (decentramento in nuove zone dormitorio con ulteriore invasione del suolo e pendolarismo)
- c. dell'obiettivo teso al calmiere dei valori immobiliari, e quindi:

- Edilizia sociale come risposta ad un forte interesse pubblico (mix sociale e di funzioni come effetto città)
- Riqualificazione della città costruita e implementazione del patrimonio pubblico in aree e alloggi
- Pieno controllo e direzione pubblica del procedimento in due fasi con verifica preliminare di attuabilità attraverso studio di fattibilità e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piani Particolareggiati (PR di iniziativa pubblica o anche PRU: Piani di Riqualificazione Urbana come da LR 16/2005) debitamente garantiti e convenzionati.
- Ruolo di proposta e gestione interno sia tecnico (Ufficio di Piano) che politico (maggioranza, Consiglio Comunale, partecipazione della Città) attraverso predisposizione di BANDI PUBBLICI.
- Sviluppo armonico /Partecipazione come programma di consultazioni in città

9. Dal punto di vista urbanistico:

- Superamento della segmentazione delle funzioni territoriali, diminuzione dei fenomeni di periferizzazione e della logica dei contesti monofunzionali , senza rinvii a piani successivi e nel quadro di relazioni urbanistiche definite dal Comune attraverso lo Schema Direttore e il PR attuativo.

10. Principali contenuti dell'Avviso Pubblico comunale del 3 marzo 2009:

"art. 2. Interventi ammissibili:

2.1 Gli interventi ammissibili, subordinati ad apposita Convenzione debitamente garantita, riguardano interi edifici in propria – rientranti nelle categorie di cui al "Progetto casa" - dismessi o fatiscenti o abbandonati, da almeno un anno dalla data di approvazione dell'atto di indirizzo comunale (26.09.2008) – come certificabile dal certificato di maggioranza rilasciato dal Comune oppure attraverso i consumi delle

tenze o con Dichiarazione sostitutiva prestata mediante atto di notorietà (dpr.445/2000) con la quale si dichiarati che nell'edificio non sono allocati residenti ne vi abbiamo sede legale ne operativa imprese produttive o attività economiche - rispetto alla data di individuazione delle aree da parte del "Progetto casa" stesso";

2.3 L'inserimento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni o vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario, integrandoli nel nuovo assetto compositivo. L'edificazione proposta, posizionata nell'area in maniera adeguata dovrà essere definita, insieme a tutta la zona oggetto dell'intervento, attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana (art.5 L.reg.16/2005) con annesso pianovolumetrico, anche in proposta di variante al vigente PRG, che confronti il progetto in oggetto alle volumetrie circostanti e che comunque limiti, il più possibile, la volumetria e l'occupazione edilizia dell'area.

2.4 L'eventuale proposta di variante urbanistica necessaria all'attuazione degli interventi deve, di norma, ricadere all'interno di categorie (per le zone residenziali e i relativi parametri) già previste dal vigente PRG e dall'art. 3 del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e comunque non potrà eccedere i limiti fissati dall'art. 7 del D.L. 2 aprile 1968 n.1444; l'efficacia della variante ed i relativi interventi saranno soggetti a Convenzione, previa preliminare cauzione e atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, con ammissa garanzia fidejussoria di importo adeguato e almeno pari al valore degli impegni sottoscritti:"

PROCEDURA AMMINISTRATIVA SEGUITA DAL PROGETTO CASA COMUNALE

Il Progetto Casa Comunale ha preso avvio dallo Schema Direttore per il nuovo P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.199 del 14/12/2007. Da questo documento di indirizzo programmatico per la pianificazione urbanistica comunale si è passati all'approvazione del Progetto avvenuta con la Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo". Successivamente gli uffici tecnici comunali hanno predisposto la documentazione amministrativa necessaria per permettere ai privati di presentare manifestazioni di interesse al Comune su immobili fatiscenti, degradati e dismessi da almeno un anno dalla data di approvazione della Deliberazione n.108/2008. Con la Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 si è proceduto alla approvazione dello schema di avviso pubblico, all'approvazione di indirizzi operativi nonché alla nomina della Commissione giudicatrice interna per i progetti che i privati dovevano presentare.

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso.

L'avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A.C. e ne è stata data notizia tramite avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata.

Con tale avviso pubblico si è voluta verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana, eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica. Tale procedura risultava inizialmente inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005 che prevede la riqualificazione urbana attraverso l'intervento coordinato di pubblico e privato con lo strumento del PRU (programma di riqualificazione urbana) anche in variante al PRG vigente, per arrivare agli obiettivi sopra dichiarati dal "Progetto Casa". Il Comune in cambio dell'approvazione della variante urbanistica otteneva dal privato alloggi in proprietà (pari al 15% della Superficie Utile lorda realizzata) o in affitto convenzionato per 20

anni (pari al 30% della Superficie Utile lorda realizzata), oltre agli standard urbanistici attrezzati e ceduti dal privato. Il Comune assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili residui disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire.

La Commissione Giudicatrice è stata nominata con Delibera di G.C. n.37/2009 ed ha avuto il compito di esaminare le proposte secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato. Con Delibera di G.C. n. 280 del 29/09/2009 sono stati forniti indirizzi operativi in particolare per quanto riguarda la monetizzazione degli standard urbanistici.

La Commissione Giudicatrice ha chiuso in data 11.3.2010 l'esame delle manifestazioni di interesse presentate e delle relative integrazioni richieste a seguito della pubblicazione dell'Avviso, dichiarando ammissibili n.16 proposte.

Il Comune, tramite il Servizio Pianificazione Urbanistica, ha predisposto pertanto la documentazione per svolgere la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Gli atti sono stati approvati con Delibera di Giunta Comunale n.150 del 3/6/2010, che ha valutato che dei 16 progetti presentati e ritenuti ammissibili dalla Commissione Giudicatrice è possibile avviare la fase di assoggettabilità a VAS solo per n.14 poiché per i due progetti localizzati in zona di esondazione E3 del PAI Tronto, sono necessari approfondimenti idraulici per comportare la proposta di mitigazione ai sensi dell'art.20 delle NTA del medesimo PAI. I progetti pertanto si sono ridotti a 14 con esclusione delle citate proposte in zona PAI Tronto.

La procedura di assoggettabilità a VAS è stata avviata dal Comune il 15/06/2010 e in data 22/07/2010 si è svolta una conferenza di servizi per la raccolta dei pareri. Con Determinazione del Dirigente del Servizio urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010, l'Amministrazione competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del progetto.

Per rendere efficace ed efficiente la gestione degli immobili proveniente dal Progetto Casa è stato firmato, in data 21/09/2010 un Protocollo di intesa con l'ERAP di Ascoli Piceno, approvato con Delibera di G.C. n.77 del 19.03.2009 con il quale si rendono possibili le seguenti azioni tra ERAP e Comune di San Benedetto:

1) impegno a collaborare per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica detenuto in proprietà dal Comune di San Benedetto del Tronto nell'ambito del Programma di Recupero Urbano denominato "Progetto Casa Comunale" come da assoggettabilità a VAS approvata con D.G.C.n.150/2010 dal Comune di San Benedetto del Tronto.

2) il Comune metterà a disposizione quota parte, decisa con delibera di indirizzo dal Consiglio Comunale ai sensi della citata D.C.C.n.108/2009, degli immobili pervenuti in proprietà da parte dei privati nell'ambito del P.R.U. approvati al fine di addiventare alla gestione degli stessi quale E.R.P.;

3) l'ERAP provvederà a gestire secondo le funzioni assegnategli dalla L.Regg. 36/2005 gli immobili conferitigli dal Comune nei tempi stabiliti da apposita convenzione da sottoscrivere successivamente all'approvazione del P.R.U.

Il procedimento inquadrate inizialmente dal citato Bando sotto la Legge regionale n.16/2005 mediante la predisposizione di PRU in variante al PRG vigente, prevedeva ai sensi dell'art.6 della citata legge regionale, la conclusione di un Accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000, secondo la procedura per l'approvazione di varianti urbanistiche prevista dall'art.26bis della L.reg.34/92; nel medesimo Accordo gli attori dovevano essere, oltre al Comune, anche la Provincia e l'ERAP di Ascoli Piceno. A tal fine è stata convocata una conferenza preliminare le cui sedute si sono svolte nelle seguenti date:

- 29/09/2010
- 22/11/2010
- 27/01/2011

Nell'ultima e conclusiva seduta la Conferenza di servizi non ha prodotto il consenso unanime richiesto dall'art.26bis della L.reg.34/92.

L'A.C. conscia dell'elevata valenza non solo urbanistica ma anche sociale del Progetto Casa ha comunque dato mandato all'Ufficio di piano con Delibera di G.C.n.58 del 22/03/2011, di redigere un Piano di recupero di iniziativa pubblica che comprendesse n.10 zone speciali delle 14 inizialmente assoggettata a VAS, fornendo anche indicazioni desumibili dalle conferenze di servizi effettuate utili quale indirizzo progettuale per la conclusione del procedimento. I 10 progetti presentati, proponendo delle Varianti urbanistiche al PRG vigente, debbono essere quindi approvati con la procedura standard prevista dall'art.26 della l.reg.34/92 non avendo concluso positivamente, come sopra detto, l'avvio della procedura semplificata per il mancato raggiungimento del consenso unanime tra le Amministrazioni Pubbliche coinvolte.

La citata Delibera di Giunta ha ritenuto necessario dover fornire delle indicazioni operative per lo svolgimento del procedimento secondo gli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n.108 del 26/9/2008, alla luce delle determinazioni della citata conferenza di servizi e della fase di assoggettabilità a VAS. Si è tenuto conto delle indicazioni dell'Amministrazione Provinciale in materia di sovrapposizione di standard urbanistici non prevedendo casistiche che vadano al di là di quella relativa al doppio livello di parcheggi sovrapposti (interrati o a silos), anche se ciò ha contribuito a far diminuire per diversi progetti la dotazione di verde pubblico a raso sopra i parcheggi pubblici interrati. Sono stati inoltre stralciati, per ora, e rimandati a successivi variante i progetti n.7-12-17 che presentavano problematiche in tema di standard urbanistici da ridiscutere con i proponenti dei piani di recupero.

Nella tabella seguente sono riassunti i passi del procedimento.

Passo	Data/atto	Note
Approvazione atto di indirizzo	26/09/2008	(Delibera CC n.108)
Approvazione atti per avviso pubblico e nomina Commissione	12/02/2009	Approvato schema avviso con Delibera GC n.37 del 12.2.2009
Pubblicazione avviso pubblico	01/03/2009	Pubblicazione Albo Pretorio, Manifesti, sito web e quotidiano per 90 giorni
Termine presentazione domande	01/06/2009	n.23 proposte pervenute
Istruttoria dell'ufficio sulle domande pervenute	31/07/2009	Termine istruttoria per esame progetti Commissione Giudicatrice
Esame progetti Commissione Giudicatrice	01/09/2009	Con successivo invio delle comunicazioni ai proponenti
Commissione Urbanistica Consultare	03/11/2009	Esame progetti pervenuti
Scadenza presentazione integrazioni richieste in data 1/9	05/11/2009	Da 23 proposte si riducono a 15 più altre 3 che non sono in variante al PRG
Ulteriori integrazioni richieste successivamente	01/02/2010	
Approvazione atti comunali per assoggettabilità a VAS	03/06/2010	Delibera di Giunta Comunale n.150 del 3/6/2010
Predisposizione elaborati per la verifica VAS	15/06/2010	Spedizione assoggettabilità all'Amministrazione Provinciale
Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS	10/08/2010	Determinazione Dirigente Urbanistica Provincia n.2504 del 10/08/2010
Firma di un protocollo di intesa ERAP Comune per la gestione degli immobili comunali	21/09/2010	Delibera di Giunta Comunale n.77 del 19.03.2009
Conferenza di servizi preliminare (prima seduta)	29/09/2010	Convocata ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92
Conferenza di servizi preliminare (seconda seduta)	22/11/2010	Convocata ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92
Conferenza di servizi preliminare (terza seduta)	27/01/2011	Convocata ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92
Avvio procedura variante urbanistica art.26 L.reg.34/92	22/03/2011	Deliberazione Giunta Municipale n.58 del 22/03/2011

Zona speciale n.2 – NIDIS srl – Via dello Sport

Il progetto riguarda la riqualificazione di un ambito già oggetto di realizzazione di un complesso originariamente destinato a caserma ma mai utilizzato ne completato. Trovandosi in aderenza con Viale dello Sport risulta essere ben servito dalla viabilità principale cittadina e vicino al mare. La zona viene trattata a tutti gli effetti come una zona di espansione fornendo una dotazione di standard urbanistici anche superiore a quella di normativa (24 mq/abitante). Il complesso si attua tramite il completamento delle tre palazzine già esistenti e parzialmente realizzate in forza di titoli abilitativi precedenti in conformità con il PRG vigente e di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso a residenziale. Vengono fornite ampie aree a parcheggio oltre il verde pubblico attrezzato e un'adeguata viabilità di attraversamento da viale dello Sport. La proprietà in cambio della riqualificazione si impegna a:

particolarmente carente da questo punto di vista con un doppio accesso da via V.Veneto e Largo Roma. problematiche di degrado ambientale e sociale. Inoltre la quota di parcheggi pubblici da sollevare ad un'area cui al DM 1444/68, risulta essere molto interessante e qualificante per la zona che presenta forti che l'attrezzatura comune al piano terra del lotto fondario non è stata computata nello standard urbanistico di La riqualificazione, nonostante richieda una monetizzazione leggermente superiore al 30%, originata dal fatto mq 323.

già sottoposto a relativo permesso di costruire in conformità al Piano di Recupero "A2 centro" per ulteriori - cedere ed attrezzare l'accesso da Largo Roma e l'area verde su via Volturmo quale frazionamento del lotto 2

interrato con ingresso su Via V.Veneto;
- cedere e attrezzare il parcheggio su 2 livelli posto tra Largo Roma e via Volturmo di mq.1025 oltre a mq.248 sociale prevista dall'Avviso pubblico;

- cedere il piano terra del lotto 1 su via V.Veneto quale attrezzatura comune al posto della quota di edilizia costruire già rilasciato). La proprietà in cambio della riqualificazione si impegna a:

Casa ed il secondo su Largo Roma soggetto alle norme del Piano di Recupero "A2-centro" (permesso di realizzazione di due lotti fondari: il primo su via V.Veneto sottoposto al convenzionamento del Progetto vigente, comprendente due aree destinate dal PRG a verde e parcheggio pubblico. Viene proposta la Il progetto riguarda la riqualificazione di un ambito degradato all'interno del centro storico A2 del PRG

Zona speciale n.1 – Eredi Brutti e altri – Via V.Veneto

Di seguito viene indicato sommariamente il contenuto dei singoli piani di recupero e le proposte di riqualificazione desumibili dal PR e dagli elaborati.

Numero d'ordine	Denominazione Piano di Recupero	Localizzazione
1	Eredi Brutti e altri	Via V.Veneto
2	NIDIS srl	Viale dello Sport
5	GEDAF srl	Via Aleardi
6	APOLLO srl	Via Toscana
11	Alessandra srl	Via Esino
14	Lodovici Mario et altri	Via Toscana
16	Centro sud srl (già Capretti Lucia)	Via Colle della Maddalena
18	Ricci Laura	Corso Mazzini
19	Gabrielli Enio	Via Esino
20	REMERS srl	Via del Cacciatore

Gli interventi inseriti definitivamente nel Progetto Casa comunale – Primo stralcio a seguito dell'indirizzo fornito dall'A.C. con la citata D.G.C.n.58/2011 sono i seguenti:

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento ha per oggetto un'area destinata già a servizi dal vigente PRG su cui insiste un modesto fabbricato fatiscente e in disuso da diverso tempo. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale che si inserisce in un contesto urbano consolidato e prevedendo in loco sia lo standard aggregativo

Zona speciale n.11 – ALESSANDRA srl – Via Esino

- la realizzazione di locali al piano terra per l'edilizia sociale da cedere in proprietà per una SUL di mq.291.
- la realizzazione di locali per attrezzature comuni al piano terra per una SUL di mq. 291;
- la realizzazione di porzione di parcheggio interrato di mq.610;
- la realizzazione di un'area verde pubblico nella stessa area di intervento pari a mq. 230;

In sintesi la proposta prevede:

standard di cui al D.M 1444/68, contribuiscono notevolmente alla dotazione di servizi per la collettività. Da sottolineare che il progetto propone la realizzazione e cessione di parte del parcheggio interrato e la verde di mq.230, prevedendo la monetizzazione per i restanti mq. 328 superiori al 30% massimo consentito. Le attrezzature comuni. Lo standard da reperire viene soddisfatto in parte mediante la realizzazione di una zona piani superiori, mentre al piano terra viene ubicata l'edilizia sociale da cedere al comune e locali destinati ad inserimento in un tessuto fortemente urbanizzato e definito, prevede la realizzazione di un edificio residenziale ad esclusione di porzione del piano terra destinata ad attrezzature comuni, per complessivi mq 558. Il progetto, rispetto dell'indice fondiario massimo ammesso di 5 mc/mq, e produce uno standard sul volume totale, ad ricostruzione con cambio di destinazione a residenziale. La nuova volumetria è inferiore all'esistente nel Il progetto prevede la demolizione di un edificio adibito a ex sede ENEL e da tempo dismesso, e la sua

Zona speciale n.6 – APOLLO srl – Via Toscana - Via Lucania

- l'affitto calmierato per 30 anni all'interno dell'edificio oggetto di intervento per una SUL di mq 363.
- la permuta a distanza di porzione di area pari a mq. 300 ubicata tra Via Calatafimi e Via Manzoni;
- la realizzazione di un parcheggio a raso nella stessa area di intervento pari a mq. 140;

In sintesi la proposta prevede:

disponibilità e differenziazione di immobili da destinare all'edilizia sociale. di edilizia sociale in affitto calmierato per 30 anni ubicata all'interno del nuovo edificio, contribuendo alla contatto tra il centro cittadino e la stazione ferroviaria. Nel rispetto del Bando, la proprietà propone la quota per i restanti mq.300 viene prevista la permuta a distanza di porzione di area della stessa proprietà, ubicata tra soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso nella stessa area di intervento pari a mq. 140 e produce uno standard pro capite per l'intera volumetria di progetto pari a mq. 310. Tale necessità viene fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione. La riqualificazione progetto di ristrutturazione prevede, la rimodellazione del volume esistente con modifiche della sagoma del Telecom), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata. Il progetto riguarda la riqualificazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo

Zona speciale n.5 – GEDAF srl – Via De Carolis – Alardi

di S.Pio X e "Brancaodoro" risultava portare un elevato livello di degrado ambientale e urbanistico . vantaggio per l'A.C. vista la monetizzazione in opere della quota di edilizia sociale. Inoltre dal punto di vista La riqualificazione oltre a cedere tutti gli standard urbanistici richiesti dalle norme, propone forti elementi di - cedere ed attrezzare la strada di piano da viale dello Sport per mq.1740.

- cedere e attrezzare il parcheggio a raso di mq.870 e il verde attrezzato di mq.2564 su due zone; stralcio della scuola media "Curzi" in via Togliatti rispetto al progetto esecutivo approvato; - monetizzare completamente il valore della corrispondente quota di edilizia sociale prevista dall'Avviso pubblico in opere . La proprietà si è dimostrata disponibile come da impegno depositato a finanziare un primo

Il progetto riguarda la riqualificazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Polizia Stradale in zona Z del PRG), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata lungo l'asse principale di collegamento Nord-Sud della città. Il progetto di

Zona speciale n.18 – Ricci Laura – Corso Mazzini

- la realizzazione di un'area a parcheggio e verde a raso di complessivi mq. 1060;
- la cessione di immobili in proprietà per l'edilizia sociale in loco per una SUL di mq.334.

In sintesi la proposta prevede:

massimo consentito, mentre l'edilizia sociale reperita in loco e ceduta in proprietà è pari ad una SUL di 334. Pertanto i rimanenti 109 mq. de aree a standard da reperire verranno monetizzati essendo inferiori al 30% del vengono soddisfatti mediante la realizzazione di aree a raso per verde e parcheggi per complessivi mq. 1060. mq/ab dato che trattasi di zona non assimilabile ad una zona di completamento, è pari a mq. 1169, che posto del vecchio capannone fatiscante e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto calcolato a 21 modifica alla destinazione dell'area in residenziale su cui verrà edificato un edificio di civile abitazione al di espansione artigianale stralcata dal vecchio piano di lottizzazione "Rocchi". Il progetto prevede la L'intervento ha per oggetto un'area destinata già dal vigente PRG a zona residenziale, più precisamente zona

Zona speciale n.16 – CENTR SUD s.r.l. – Via Colle Maddalena

- la cessione di immobile in proprietà per l'edilizia sociale su altro fabbricato ubicato all'interno dell'area di intervento per una SUL complessiva di mq. 216.
- la realizzazione di un'area a parcheggio interrato di mq. 291;
- la realizzazione di un'area a parcheggio a raso di mq. 1040;

In sintesi la proposta prevede:

mq. 804, leggermente superiore al 30% massimo consentito. standard reperita di mq. 1331. Pertanto l'intervento prevede la monetizzazione dello standard mancante pari a realizzazione di un livello sottratta sempre destinato a parcheggio di mq. 291, per un totale di superficie a progetto in tal senso prevede la realizzazione di un parcheggio a raso di complessivi mq. 1040 e la aggiunti allo standard di piano esistente di mq. 1775 fanno un totale di mq. 2135 di superficie da reperire. Il fabbricato destinato ed edilizia residenziale. Tale nuova volumetria produce uno standard di mq. 360 che per l'edilizia sociale, mentre su parte della rimanente superficie territoriale viene realizzato un nuovo ristrutturazione e modesto ampliamento di detto fabbricato viene soddisfatto il reperimento della superficie di completamento su cui insiste una porzione di un fabbricato fatiscante e non utilizzato. Attraverso la L'intervento ha per oggetto un'area destinata già a servizi dal vigente PRG più una piccola porzione di zona

Zona speciale n.14 – Ludovici M. – Via Asiago – Via Toscana

- la cessione di immobile quale edilizia sociale in altra zona della città (Via Anacapri) per una SUL di mq.192.
- la realizzazione di un'area a parcheggio interrato di mq. 560;
- la realizzazione di un'area a parcheggio a raso di mq. 630;

In sintesi la proposta prevede:

utilizzati.

alloggi già terminati e quindi, oltre ad essere acquisiti al patrimonio comunale sono già pronti ad essere l'edilizia sociale viene proposta in proprietà ma ubicata in altro luogo, precisamente in Via Anacapri con pertanto rimangono da monetizzare 370 mq. inferiore al massimo consentito del 30%. La superficie per livelli per complessivi mq.1190 a cui si aggiungono altri 47 mq non computati ai sensi del D.M. 1444/68, un totale di mq. 1560. Tale necessità viene soddisfatta attraverso la realizzazione di un parcheggio su due interessata dall'intervento già area a servizi a cui si aggiungono 310 mq. prodotti dalle nuove volumetrie, per standard di cui al D.M 1444/68 da reperire risultano in totale essere di mq.1250 di superficie territoriale prodotto dai nuovi abitanti da insediare che quello già previsto, come sopra detto, dal PRG vigente. Le aree a

Il Comune di San Benedetto del Tronto promuove la formazione del presente Piano di Recupero denominato "Progetto Casa comunale – primo stralcio" (di seguito indicato per brevità "Piano" o "PR") articolato in 10 Zone Speciali ai sensi della legge 5.8.1978 n.457 "Norme per l'edilizia residenziale", con valore di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, redatto ai sensi e con le procedure di cui agli Art. 26. (Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti) e Art. 30 (Adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi) della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio.

Gli atti amministrativi comunali, oltre alla Delibera di approvazione del Piano sono i seguenti:

a) Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007 ("Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione")

b) Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 ("Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida")

c) Delibere di C.C. n.108 del 26.09.2008 ("Progetto Casa – Criteri e Procedure – Atto di indirizzo") e di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice"

d) la Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 "Progetto Casa – Fase 1 – Indirizzi operativi";

e) la Delibera di G.C. n.150 del 03.06.2010 "Progetto Casa comunale - Presa d'atto verbale commissione giudicatrice - Avvio procedura di assoggettabilità a VAS "

f) Delibera di G.C.n.230 del 21/09/2010 (Protocollo di Intesa ERAP-Comune per la gestione degli immobili del Progetto Casa Comunale.

g) la Delibera di G.C. n.58 del 22.03.2011 "Progetto Casa Comunale - Presa atto pronuncia assoggettabilità a VAS - Incarico all'Ufficio di Piano per redazione atti – Indirizzi".

Sulle aree interessate non insistono vincoli PPAR, trattandosi di edifici esistenti posti in area urbanizzata. Il carattere volontario dell'adesione privata all'avviso pubblico del Comune di San Benedetto del Tronto pubblicato in data 3 Marzo 2009 "Progetto casa fase 1" comporta :

a) il rispetto del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 4 – "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee" come precisato al successivo art. 5.-Standard delle presenti norme.

b) l'applicazione delle delibere del Consiglio Comunale n. 95 e 96 del 7 agosto 2008, con cui il Comune ha definito i criteri e le modalità della monetizzazione come precisato al successivo art. 5.-Standard delle presenti norme.

c) che il calcolo degli abitanti insediabili sia effettuato nella misura prevista al comma 4 dell'art. 18 della LR 34/92 : "Calcolo del dimensionamento del piano regolatore generale e capacità insediativa teorica" attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile.

Il presente PR in variante parziale al vigente PRG consente trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione e quindi densità edilizie nei limiti di cui all' art. 7 - Limiti di densità edilizia del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 fino a 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti. Per quanto concerne i parametri urbanistico edilizi relativi a distacchi, altezze e indici di fabbricabilità fondiaria, si fa pieno riferimento al successivo Art. 13 Norme specifiche e prevalenti per singole Zone Speciali.

Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 8 della legge reg. 17 giugno 2008, n. 14, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e dei limiti fissati dall'art.11 del D.Lgs. n.115 del 30/05/2008, come modificato ed integrato dal D.Lgs.n.56/2010, ;

- il maggior spessore delle murature esterne, oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti; il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri; le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

Per beneficiare delle deroghe di cui sopra, il contenimento del consumo energetico ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del titolo abilitativo edilizio anche in conformità con quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2005.

L'agibilità di cui al Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia è conseguibile solo dopo il completamento delle procedure di cui all'avviso pubblico e dopo aver proceduto all'adempimento di tutte le obbligazioni contenute nella Convenzione di cui all'art. 7 delle norme, debitamente garantita, relativa alla singola zona speciale di recupero.

Il presente PR garantisce la dotazione di standard urbanistico previsto dalle vigenti norme anche in riferimento alla dotazione di edilizia sociale contenuta all'interno delle zone speciali; gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, sono considerati standard aggiuntivo ai sensi dell'articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa.

Per gli alloggi ceduti in proprietà o a locazione a prezzo convenzionato vanno applicati i requisiti tecnici minimi previsti dal Q.T.E. regionale vigente. (Decreto del Dirigente della Posizione di Funzione "Edilizia privata, edilizia residenziale pubblica e sociale" del 28 marzo 2007, n. 5 e pubblicato sul BURM del 12 aprile 2007, n. 35 che ha approvato i nuovi modelli dei Quadri Tecnici Economici per gli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata).

Nei casi previsti dal presente PR ed indicati nelle schede progetto, in ottemperanza agli atti amministrativi prodotti dall'A.C. in relazione al Progetto Casa Comunale, è prevista:

- la monetizzazione della quota di edilizia sociale
- la cessione di altri standard (attrezzature comuni e/o sociali) in sostituzione della cessione in proprietà della quota al Comune.

La messa a disposizione di adeguata percentuale di alloggi a canone calmierato mediante convenzione con durata ventennale

Il presente PR assicura che, anche in caso di parziale monetizzazione degli standard urbanistici degli interventi proposti, la piena rispondenza alle previsioni a standard urbanistici di base del PRG vigente come da schede progetto alligate e richiamate dall'art. 13 delle Norme.

Al fine del rispetto degli standard urbanistici si fa pieno riferimento a quanto disposto dall'art. 4 comma 1 numero 2 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444 "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee" che riporta: "2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - derivati i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggruppare la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno ripartiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva". Tale dimensionamento si applica a tutte le zone speciali comprese nel PR ad eccezione delle zone n. 2 e 16 che non possiedono le caratteristiche richieste dall'articolo del DM 1444/68 sopra richiamato.

Resta comunque valida la dotazione di standard urbanistico inserita nelle schede progetto alligate e richiamate dall'art. 13 delle Norme anche ove presentino quantitativi di standard superiori ai minimi richiesti dalla normativa; tale dotazione viene fornita dai privati che hanno aderito volontariamente all'avviso

pubblico del 3/3/2009, e configura una disponibilità aggiuntiva di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 da computarsi secondo quanto indicato nelle predette schede Le schede progetto richiamate dall'art.13 delle Norme individuano, oltre agli spazi pubblici per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, anche le aree per l'edificazione. Sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici per l'individuazione dell'insieme degli interventi edilizi da realizzare nell'ambito delle aree per l'edificazione all'interno delle singole zone speciali del PR con previsione planimetrica.

Tutti gli interventi di cui al presente PR, a seguito dell'intervenuta approvazione e dopo l'avvenuto convenzionamento, debitamente garantito, di tutto l'intervento compreso in ogni Zona Speciale, sono soggetti al rilascio del prescritto permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Restano a carico dei singoli soggetti realizzatori degli interventi edilizi gli oneri relativi al contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art.16 del D.P.R.n.380/01. Ai sensi dell'art.17 del citato DPR 380/01 per gli interventi che propongono affitto calmierato per 20 anni mediante convenzione non viene computata la quota di contributo relativa al costo di costruzione per la corrispondente superficie.

Ogni intervento compreso nelle singole zone speciali di recupero prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo quanto indicato nel paragrafo precedente.

Le convenzioni delle singole zone speciali comprese nel PR stabiliscono in conformità alle schede progetto di cui all'art.13 delle Norme:

- modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune,
- cronoprogramma, garanzie ed oneri a carico dei privati indicando le dotazioni di standard pubblico da cedere attrezzate al Comune
- modalità della cessione di alloggi in proprietà al Comune
- eventuale modalità di messa a disposizione di alloggi in affitto calmierato per 20 anni in alternativa alla cessione secondo le previsioni dell'Avviso pubblico.
- impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e/o parcheggio
- modalità e tempistica di collaudo e cessione al Comune

La presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, che dovranno rispettare le quantità previste dal presente documento in materia di cessione e attrezzature di standard pubblici ed opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro 45 (quarantacinque) giorni dalla approvazione definitiva del PR ai sensi della l.reg.34/92. I computi dovranno essere redatti secondo il Prezzario Regionale Marche in vigore al momento dell'approvazione e dovranno considerare anche le spese tecniche e quelle relative agli oneri della sicurezza (D.lgs.n.81/2008). La sottoscrizione della Convenzione dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla approvazione definitiva del PR ai sensi della l.reg.34/92 mediante atto pubblico notarile con oneri a carico del privato proprietario.

Le schede progetto (elaborato n.3) indicano le dotazioni a parcheggio pubblico delle singole zone speciali del presente PR. Ulteriori dotazioni di parcheggio pubblico interrato, che non concorrono alla formazione dello standard di cui all'art.3 del DM 1444/68 vengono indicate nelle schede sotto la dicitura "altri standard ceduti al Comune". All'interno di ogni area fondiaria, a raso o nel piano interrato, andranno reperite inoltre le quantità specificate dalle presenti norme in materia di parcheggi pertinenziali.

Dal quadro riepilogativo degli standard urbanistici, allegato alle schede progetto (elab.n.3) si evidenzia come il PR riesca a reperire la quasi totalità degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68 con una leggera monetizzazione di mq.690 pari ad appena il 4% degli standard necessari. Si evidenzia inoltre come non siano stati appunto considerati nel computo ulteriori 1243 mq (differenza tra 2983 e 1740 che rappresenta la strada di piano nel progetto n.2) che a tutti gli effetti costituiscono standard pubblici pienamente usufruibili per la collettività (parcheggi o attrezzature comuni al p.terra) ma sono localizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto e pertanto non inseriti a rigore nel computo di cui all'art.3 del DM 1444/68. Tale quota di

mq.690 può essere tranquillamente considerata assorbibile nel computo generale degli standard del PRG vigente costituendo qualche millesimo di percentuale dello stesso.

La fattispecie della monetizzazione era stata considerata dal Comune come possibile all'interno degli interventi di cui al Progetto Casa; in ottemperanza della Deliberazione della Giunta Comunale n.280/2009 i progetti di norma non presentano monetizzazioni superiori al 30% dello standard urbanistico da reperire in ogni zona speciale, ottenuto sommando l'eventuale standard di PRG vigente con quello prodotto dall'intervento urbanistico in variante. Per le zone speciali n.1-5-6-14 ove è presente una monetizzazione superiore, seppure leggermente, a quella prevista dalla citata Deliberazione comunale, l'attuazione viene comunque ammessa in considerazione dell'elevata valenza urbanistica e della cessione al Comune di altri standard che, come detto, non vengono computati ai sensi del DM 1444/68 art.3 ma costituiscono superfici aggiuntive di fruibilità pubblica continuativa (parcheggi ed attrezzature comuni di quartiere) poste al piano terra o al di sotto di aree fondiarie con accesso libero e convenzionato con il privato.

ELENCO ELABORATI

Gli elaborati costituenti il PR sono i seguenti:

Elab. 01	Individuazione delle aree oggetto di richiesta di piano di recupero
Elab. 02	Individuazione delle aree speciali oggetto di variante al PRG vigente
Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero
Elab. 04	Relazioni geologiche delle singole zone speciali di recupero
Elab. 05	Relazione illustrativa
Elab. 06	Norme tecniche di attuazione
Elab. 07	Schema di convenzione

L'elaborato n.01 individua le aree oggetto di piano di recupero sulla carta tecnica comunale (aerofotogrammetria in scala 1:10.000).

L'elaborato n.02 individua le zone speciali di recupero sulla planimetria del PRG vigente oggetto di Variante al medesimo Piano regolatore generale ai sensi della l.reg.34/92 (scala 1:5.000).

Tale individuazione è funzionale a quanto disposto dall'art.27 della L.n.475/78 in materia di perimetrazione di zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'elaborato n.03 del PR "Schede progetto delle zone speciali di recupero", riassume tutti i dati urbanistico edilizi del PR. Ogni singola zona speciale è composta da 5 schede contenenti:

- Stralcio PRG vigente, legenda, aerofotogrammetrico. Planimetria generale-localizzazione intervento;
- Foto area con individuazione della zona di intervento
- Planimetria di zonizzazione scala 1:500 con legenda e calcolo standard urbanistici
- Planivolumetrico
- Analisi del patrimonio edilizio esistente e utilizzazione del suolo su base comunale

Ogni scheda individua le aree soggette all'edificazione (aree fondiarie) eventualmente suddivise in più lotti ove indicato, e quelle destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/68 (verde pubblico, parcheggio pubblico ed attrezzature comuni). Ogni zona speciale è dotata degli standard urbanistici nel quantitativo richiesto dalla normativa vigente e dalle presenti norme che dovranno essere ceduti attrezzati al Comune, secondo i contenuti dell'Avviso Pubblico e nella modalità inserite nelle rispettive convenzioni.

L'elaborato n.04 alliega tutte le relazioni geologiche di dettaglio consegnate dai privati nella procedura di cui all'art.26 bis della l.reg.34/92 per le 10 zone speciali. Esso è funzionale al recepimento del parere di cui all'art.89 del DPR n.380/01 da parte del competente Genio Civile della Provincia.

ALLEGATI

Si allega:

- 1) copia delle seguenti deliberazioni e atti amministrativi comunali legati al procedimento "Progetto Casa Comunale":
 - a) Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007 ("Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione")
 - b) Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 ("Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida")
 - c) Delibere di C.C. n.108 del 26.09.2008 ("Progetto Casa - Criteri e Procedure - Atto di indirizzo") e di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice"
 - d) la Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Indirizzi operativi";
 - e) la Delibera di G.C. n.150 del 03.06.2010 "Progetto Casa comunale - Presa d'atto verbale commissione giudicatrice - Avvio procedura di assoggettabilità a VAS "
 - f) Delibera di G.C.n.230 del 21/09/2010 (Protocollo di Intesa ERAP-Comune per la gestione degli immobili del Progetto Casa Comunale.
 - g) Delibera di G.C. n.58 del 22.03.2011"Progetto Casa Comunale - Presa atto pronuncia assoggettabilità a VAS - Incarico all'Ufficio di Piano per redazione atti - Indirizzi";
- 2) stralcio delle NTA del PRG interessate dalla zona di recupero in Variante

COPIA DELIBERE:

- a) Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007 ("Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione")
- b) Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 ("Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida")
- c) Delibere di C.C. n.108 del 26.09.2008 ("Progetto Casa - Criteri e Procedure - Atto di indirizzo")
- d) Deliberazione G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice"
- e) Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Indirizzi operativi"
- f) Delibera di G.C. n.150 del 03.06.2010 "Progetto Casa comunale - Presa d'atto verbale commissione giudicatrice - Avvio procedura di assoggettabilità a VAS "
- g) Delibera di G.C. n.58 del 22.03.2011 "Progetto Casa Comunale - Presa atto pronuncia assoggettabilità a VAS - Incarico all'Ufficio di Piano per redazione atti - Indirizzi"
- h) Delibera di G.C. n.230 del 21.09.2010 "Progetto Casa Comunale - Approvazione di protocollo d'intesa ERAP di AP / Comune di San Benedetto del Tronto, finalizzato alla sottoscrizione di accordo di programma per l'attuazione



Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 199

Data 14/12/07

Oggetto: Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale.
Approvazione

L'anno duemilasette, il giorno quattordici del mese di dicembre alle ore 20.00, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in prima convocazione ed in seduta pubblica.
Del Consiglieri assegnati a questo comune ed in carica:

Nominativo		P	A
1)	GASPARI GIOVANNI - SINDACO	X	-
2)	ASSENTI ANDREA	X	-
3)	BENIGNI CLAUDIO	X	-
4)	BOVARA LORELLA	X	-
5)	BRUNI FRANCESCO	X	-
6)	CAPPELLI GIUSEPPE	X	-
7)	CAPRIOTTI GIULIETTA	X	-
8)	CIPOLLONI LIBERO	X	-
9)	COSTANTINI EDIO	-	X
10)	DE VECCHIS GIORGIO	X	-
11)	DEL ZOMPO PALMA	X	-
12)	EVANGELISTI SILVANO	X	-
13)	FELICETTI PROF. ANTONIO	X	-
14)	FORLI PAOLO	X	-
15)	GABRIELLI BRUNO	X	-
16)	LAVERSA GIUSEPPE	X	-
Nominativo		P	A
17)	LAZZARI PASQUALINA	X	-
18)	LORENZETTI MARCO	X	-
19)	MARINUCCI ANDREA	X	-
20)	MENZETTI NAZZARENO	X	-
21)	NICO GIUSEPPE	X	-
22)	PALESTINI FERNANDO	X	-
23)	PASQUALINI GIANLUCA	X	-
24)	PEZZUOLI SERGIO	X	-
25)	PIUNTI PASQUALINO	X	-
26)	POLI GIOVANNI	X	-
27)	PRIMAVERA DANIELE	X	-
28)	SESTRI LEO	X	-
29)	TASSOTTI PIERLUIGI	X	-
30)	URBINATI FABIO	X	-
31)	VIGNOLI LUCA	X	-

Sono pertanto presenti n. 29 ed assenti n. 2

Assume la presidenza Capriotti Giulietta in qualità di Presidente.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott. Roberto De Berardinis

Sono presenti gli Assessori Canducci Paolo, Di Francesco Antimo, Emili Loredana, Faini Eldo, Mozzoni Domenico, Sorge Margherita, Vesperini Giancarlo

E' presente il Consigliere aggiunto per l'immigrazione Sig. Ben Hamed Zouhair

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta

OGGETTO: SCHEMA DIRETTORE DEL P.R.G. - ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE
DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE.

N.

Il Sindaco Giovanni Gaspari, in qualità di Assessore all'Urbanistica riferisce:

“ Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90. Tale strumento urbanistico di pianificazione generale, già nato dopo un iter amministrativo durati diversi anni, ha mostrato nel tempo chiari segni di vetustà, in particolare riguardo al quadro socio economico della città e le sue modificazioni nel tempo intervenute.

L'Amministrazione comunale ha pertanto inserito nel proprio programma di mandato l'obiettivo prioritario di dotarsi di un nuovo Piano Regolatore Generale, con le finalità generali compiutamente individuate nella delibera consiliare n. 90 del 30.11.2006, avente per oggetto: *“Programma di governo per il mandato amministrativo 2006/2011”*.

L'avvio della nuova fase della pianificazione comunale si è concretizzata a seguito della proposta di nuova legge urbanistica regionale presentata dalla Giunta Regionale con Delibera n. 156 del 1.3.2007 di revisione della vigente legge urbanistica regionale, la n. 34/92 e s.m.i.; difatti in data 18.6.2007, si è svolto un Consiglio Comunale aperto sugli indirizzi finalizzati allo schema direttore per il piano urbanistico di San Benedetto del Tronto, anche in relazione ai contenuti della richiamata proposta della G.R. n. 156 del 2007 in itinere *“Norme per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio regionale”*.

Con Delibera di G.C. n. 311 del 27.09.2007, questa A.C. ha avviato la procedura di revoca dell'incarico già conferito dalla precedente Amministrazione al prof. Ing. Piergiorgio Bellagamba con provvedimento sindacale n. 2 del 15.2.2002, di collaborare con l'Ufficio di Piano per la redazione della Variante al P.R.G. Tale delibera ha altresì confermato i precedenti atti di questo Consiglio, e in particolare la Delibera di Consiglio Comunale n.22/1997 con la quale venivano fissati i criteri generali per la redazione del nuovo P.R.G. e i successivi atti con i quali il predetto incarico era stato affidato allo stesso Ufficio Tecnico Comunale.

La proposta di legge regionale, attualmente in fase di discussione presso i competenti organi regionali, introduce anche sulla scorta di quello che già molte regioni hanno legiferato e sperimentato, i concetti di Pianificazione Strategica, differenziando la pianificazione comunale in PIANO STRUTTURALE (PSC), PIANO OPERATIVO (POC) e REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE). In particolare in merito al procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali si legge tra l'altro *“...sono assicurate adeguate forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini e delle associazioni e categorie economiche e sociali...”, ed ancora “... per la predisposizione ed adozione del Piano Strutturale il Comune approva una Delibera Programmatica che indica gli obiettivi da perseguire e il quadro conoscitivo di riferimento...”*.

Pertanto l'Ufficio di Piano, con la consulenza di natura urbanistica dell'Arch. Luigina Zazio, ha intrapreso questo processo progettuale culminato con la redazione del documento di indirizzo denominato *“Schema Direttore”*, che risulta uno strumento concertativo-programmatico di tipo esigenziale-generale, a cui sia i contenuti e le scelte del Piano Strutturale-Strategico, del Piano Operativo e del nuovo Regolamento Urbanistico ed Edilizio attribuiranno tempi, strumenti, soggetti

attuatori, conoscenze, procedure e soprattutto priorità.

Lo schema direttore, atto tendente a dettare, appunto schematicamente, gli obiettivi di fondo, gli indirizzi e i progetti della pianificazione comunale, è un documento di programmazione che individua il metodo e le scelte fondamentali della pianificazione della città, a partire dalle indicazioni della proposta di legge della giunta regionale Marche n. 156 del 1 marzo 2007 relativa al Piano Strutturale: *“ Il piano strutturale comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale con riguardo alle specificità locali e garantendone i caratteri qualitativi. Il piano strutturale*





perseguo lo sviluppo sostenibile, il miglioramento della qualità del paesaggio, la qualità urbana e definitiva, di sviluppare un insieme coerente di interventi e procedure finalizzate alla progettazione e al governo dei processi di trasformazione. Relativamente al Piano Operativo la stessa proposta di legge: "Il piano operativo comunale è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi sul territorio da realizzare nel periodo corrispondente al mandato amministrativo del Consiglio Comunale e comunque sino all'approvazione del nuovo piano operativo. Esso viene predisposto in conformità alle previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico ed edilizio e non può modificare i contenuti... Il piano operativo programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali, ivi comprese le infrastrutture per la mobilità. A tale scopo può assumere, anche in deroga ai limiti temporali precedentemente definiti, il valore e gli effetti del piano urbanistico attuativo, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone *indici, usi e parametri*." Il "regolamento urbanistico ed edilizio", previsto dalla stessa proposta di legge regionale, disciplina le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso.

Insieme e contestualmente, nella loro elaborazione il PSC e il POC e il RUE dovranno costituire un'occasione importante attraverso la quale mettere a punto un progetto di sviluppo sostenibile condiviso dalla comunità. In questo senso il piano dovrà svolgere un ruolo pedagogico-culturale nei confronti degli abitanti, per un apporto di conoscenza dei valori e delle risorse, ma anche dei rischi e dei degradi, di regolazione e controllo dei comportamenti come contributo fondamentale all'apporto di comprensione ed identificazione della comunità, con la propria città ed il proprio territorio.

Lo schema direttore è dotato di una relazione e di una cartografia indicativa, che definiscono i limiti entro i quali operare perché sia l'operatore pubblico che il privato possano contribuire alla realizzazione di una città di qualità. Si compone di una relazione illustrativa che indica gli obiettivi da perseguire e il quadro conoscitivo di riferimento, di n.6 tavole grafiche di analisi e di n.2 tavole di sintesi, riassuntive delle indicazioni contenute nella relazione illustrativa. L'elenco degli elaborati che, in originale, sono depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale, è il seguente:

- Relazione illustrativa
- n.8 tavole grafiche:

Tavole di analisi:

1. La città nel territorio: relazioni e potenzialità
 2. Pianificazione vigente
 - 3.1 Individuazione aree di intervento
 - 3.2 Individuazione aree di intervento
 - 3.3 Individuazione aree di intervento
 4. Attrattori - Detrattori
- Tavole di sintesi:
5. Strategie di intervento
 6. Elementi informativi della città lineare

Lo Schema Direttore, anche al fine di assicurare adeguate forme di pubblicità, consultazione e partecipazione dei cittadini e delle associazioni e categorie economiche e sociali, è stato diffuso ed illustrato nel corso di una serie di incontri aperti alla cittadinanza, promossi dalla I Commissione Consiliare "Pianificazione Territoriale" e svolti con i rappresentanti dei soggetti sociali interessati a partire dallo scorso mese di settembre. A seguito di tali incontri, e delle successive indicazioni scaturite dalla stessa Commissione Consiliare, si è giunti, a partire dalla relazione illustrativa e dagli elaborati di analisi, alla sintesi contenuta nelle relative tavole, e quindi alla definizione completa dello Schema Direttore, quale documento di indirizzi e di definizione dei criteri per la redazione del nuovo PRG.





- 1) di confermare l'incarico al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale e al competente Servizio pianificazione urbanistica del Comune, per la redazione del nuovo strumento urbanistico generale;
- 2) di prendere atto e condividere il contenuto del documento denominato "Schema Direttore", composto dalla relazione illustrativa e da n.8 tavole grafiche, quale assunzione di atto di indirizzo e di definizione dei criteri per la redazione del nuovo PRG comunale;
- 3) di dare atto che gli indirizzi per la redazione della pianificazione generale sono contenuti nel documento di cui al punto precedente, che qui si intendono integralmente richiamati e che,

D E L I B E R A

L'ampia discussione su tale documento di indirizzo si è conclusa con la convocazione di un Consiglio Comunale aperto, tenutosi in data odierna, precedentemente alla trattazione della presente proposta.

Si propone pertanto di procedere alla presa d'atto e all'assunzione dell'allegato documento denominato "Schema Direttore", contenente indirizzi e criteri informativi per la redazione del nuovo PRG.

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Si dà atto che la stessa ha luogo come da trascrizione da nastro allegata al presente atto.

Si dà atto che durante la trattazione del presente argomento si assentano in via definitiva i consiglieri Tassotti, Felicetti e Forli.

Il Presidente mette in votazione la proposta di delibera, che viene approvata con n. 19 voti favorevoli e n. 6 voti contrari (Vignoli, Piumi, De Vecchis, Assenti, Poli, e Gabrielli), espressi per alzata di mano, essendosi astenuti n. 1 consigliere (Nico)

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

UDITA la relazione del Sindaco Giovanni Gaspari e fatte proprie tutte le circostanze e le motivazioni contenute nella relazione stessa;

VISTA la legge n. 1150 del 17.8.1942 (legge urbanistica) e successive modificazioni, ed integrazioni;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale n. 34 del 5.8.92, avente per oggetto: "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n.156 del 1.3.2007 riguardante la proposta di nuova legge per il governo del territorio;

VISTA la Delibera di G.C. n.311 del 27.09.2007, che tra l'altro ha confermato l'incarico all'Ufficio di Piano del Comune per la redazione della variante al P.R.G., come da ultimo atto di Consiglio Comunale giusta Delibera n.22 del 3.3.1997 e atto di G.C. n.180 del 4.3.1997;

SENTITA la I Commissione Consiliare "Pianificazione territoriale" nelle sedute tenutasi nei giorni 12.9.2007, 19.9.2007, 26.9.2007, 3.10.2007, 17.10.2007, 14.10.2007, 31.10.2007, 21.11.2007 e 23.11.2007;

CONSIDERATO che il presente atto contiene esclusivamente indirizzi per la redazione del nuovo PRG, e pertanto non necessita, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, del parere in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato;

VISTO che, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;





sebbene non allegati al presente atto, ne fanno parte integrante e sostanziale pur essendo conservati nel fascicolo d'ufficio;

4) di dare atto che la condivisione dello Schema Direttore come sopra definito, ha valore anche di delibera programmatica propedeutica alla formazione del successivo Piano Strutturale Comunale, secondo gli indirizzi contenuti nella proposta di Legge regionale per il Governo del territorio, approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n. 156 del 1.3.2007;

5) di dare mandato alla Giunta Comunale e al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale di svolgere gli atti esecutivi conseguenti di loro competenza, secondo gli obiettivi e gli indirizzi forniti con il presente atto.

responsabile del procedimento: ing. Cicchi Marco

TRENTO

TRENTO

TRENTO



PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

SETTORE Sviluppo del territorio e dell'economia locale

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere favorevole

IL DIRIGENTE

Ing. Germano Polidori

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Roberto De Berardinis

IL PRESIDENTE

Dr.ssa Giuletta Capriotti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal

11 GEN. 2008

a 26 GEN. 2008

ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni

consecutivi il 21 GEN. 2008

29 GEN. 2008

11



IL FUNZIONARIO ADDETTO



Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 96

Data 07/08/08

Oggetto: Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida

L'anno duemilaotto, il giorno sette del mese di agosto alle ore 20.03, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale

convocato a norma di legge, in seconda convocazione ed in seduta pubblica.

Del Consiglieri assegnati a questo comune ed in carica:

Nominativo		P	A	Nominativo		P	A
1)	GASPARI GIOVANNI - SINDACO	X	-	17)	LAZZARI PASQUALINA	X	-
2)	ASSENTI ANDREA	X	-	18)	LORENZETTI MARCO	-	X
3)	BENIGNI CLAUDIO	X	-	19)	MARINUCCI ANDREA	X	-
4)	BOVARA LORELLA	X	-	20)	MENZETTI NAZZARENO	X	-
5)	BRUNI FRANCESCO	X	-	21)	NARCISI MARIO	X	-
6)	CAPPELLI GIUSEPPE	X	-	22)	NICO GIUSEPPE	-	X
7)	CAPRIOTTI GIULIETTA	X	-	23)	PALESTINI FERNANDO	X	-
8)	CIPOLLONI LIBERO	X	-	24)	PASQUALINI GIANLUCA	X	-
9)	COSTANTINI EDIO	X	-	25)	PEZZUOLI SERGIO	X	-
10)	DE VECCHIS GIORGIO	X	-	26)	PIUNTI PASQUALINO	X	-
11)	DEL ZOMPO PALMA	X	-	27)	POLI GIOVANNI	X	-
12)	EVANGELISTI SILVANO	X	-	28)	PRIMAVERA DANIELE	X	-
13)	FELICETTI PROF. ANTONIO	X	-	29)	TASSOTTI PIERLUIGI	-	X
14)	FORLI PAOLO	X	-	30)	URBINATI FABIO	X	-
15)	GABRIELLI BRUNO	X	-	31)	VIGNOLI LUCA	X	-
16)	LAVERSA GIUSEPPE	X	-				

Sono pertanto presenti n. 22 ed assenti n. 9

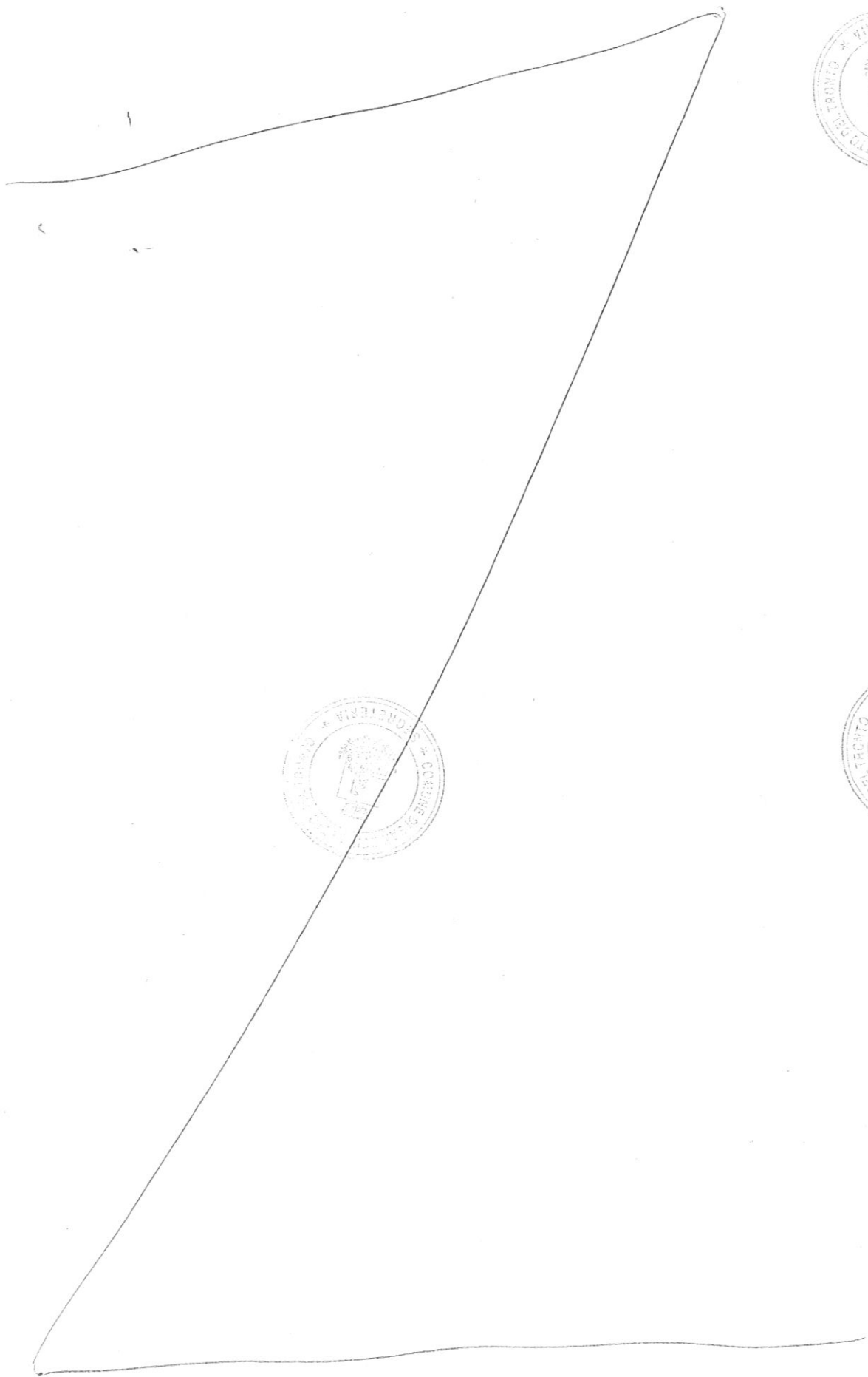
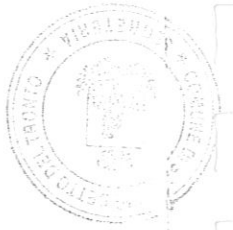
Assume la presidenza Capriotti Giulietta in qualità di Presidente.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Roberto Vita

Sono presenti gli Assessori Canducci Paolo, Capriotti Settimio, Sestri Leo

E' presente il Consigliere aggiunto per l'immigrazione Sig. Ben Hamed Zouhair

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta



Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Partecipa il Segretario Generale Dr. Roberto Vita

Il Sindaco Giovanni Gaspari espone:



Con proprio precedente atto in data odierna, questo Consiglio ha ritenuto opportuno modificare il regolamento edilizio comunale tramite un procedimento ai sensi dell'art. 26, comma 12, della L.R. 34/1992 e successive modificazioni. L'atto menzionato ha modificato l'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Vista la modifica all'art. 50 del REC predisposta dal competente Ufficio Comunale e allegata al menzionato atto, è utile al fine di poter attuare la monetizzazione e individuare con certezza una serie di parametri che, pur non rendendo automatica la possibilità di monetizzazione degli standards, questa Amministrazione Comunale fissi alcune linee guida alle quali gli Uffici competenti dovranno attenersi per garantire un corretto e coerente comportamento.

Le linee guida proposte contengono elementi utili a:

- a) definire una procedura con la quale quantificare l'importo o le aree e le opere da corrispondere all'Amministrazione in luogo della cessione degli standards.
 - b) salvaguardare il rispetto della dotazione complessiva di standards urbanistici dello strumento urbanistico generale o particolareggiato nel suo complesso, applicando qualunque tipo di monetizzazione;
 - c) definire casistica, modalità e possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare mediante esecuzione di opere di interesse pubblico o pubbliche ritenute dall'A.C. essenziali per dotare la Città di standard agguintivi per innalzare la qualità della vita.
- d)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione prodotta in merito dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica, con la consulenza esterna dell'Arch. Zazio,

Sentiti i Dirigenti competenti in merito alle procedure previste per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione degli standard urbanistici (in particolare Settore Sviluppo del territorio, Progettazione OO.PP., Manutenzione e Qualità Urbana, Gestione Risorse);

Considerato che trattandosi di atto di indirizzo il presente atto non necessita di parere in merito alla regolarità tecnica ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

Considerato che il presente atto non necessita di parere riguardo la copertura finanziaria ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 non comportando aumento di spesa o diminuzione di entrata;

Vista la Delibera di C.C. n. 78 del 11.7.2008 "Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.1990. Norme tecniche di attuazione. Variante art. 48. Zone per attrezzature pubbliche di quartiere - Approvazione definitiva";

Sentita la competente Commissione Consiliare "Aspetto del territorio";

Sentita la Conferenza dei Dirigenti;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Vista la legge regionale n.34/92 e s.m.i.;

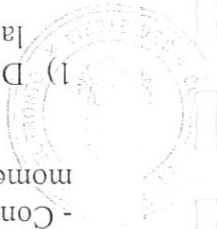
Visto il DPR n.380/2001 e s.m.i.;

Visto il vigente REC (regolamento edilizio comunale) approvato con D.G.R. n.5832 del 19.11.1991 e s.m.i.;

- Con voti favorevoli n° 18 (gruppo di maggioranza) su n° 18 Consiglieri presenti e votanti (al momento del voto non sono presenti Vignoli, Piumi, Poli e Costantini).

DELIBERA

1) Di prendere atto della relazione prodotta in merito dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica, con la consulenza esterna dell'Arch. Zazio in merito all'applicazione della monetizzazione degli



oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che allegata alla presente ne fa parte integrante e sostanziale pur essendo conservata nel fascicolo d'ufficio;

2) di definire ed approvare, attraverso i successivi articoli, le linee di indirizzo alle quali l'Amministrazione comunale deve attenersi per individuare i casi nei quali è possibile procedere alla monetizzazione anche parziale, o alla permuta, o alla monetizzazione realizzata attraverso opere degli standard urbanistici in luogo della sola cessione gratuita delle aree interessate;

ART.1 (RISPETTO STANDARD URBANISTICI): nell'applicare qualunque tipo di monetizzazione è necessario salvaguardare il rispetto della dotazione di standard urbanistici dello strumento urbanistico generale o particolareggiato nel suo complesso. In particolare:

I. Preliminarmente alla monetizzazione delle aree a standard sia accertato che nella zona di intervento non sia rintracciabile apposita area da cedere per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi oppure l'A.C. per l'esiguità delle aree da prendere in carico, non ritenga necessario l'acquisizione e preferisca la monetizzazione delle stesse aree.

II. Non è possibile monetizzare gli standard pertinenti che vanno comunque realizzati all'interno del lotto di intervento, nel sottosuolo o in lotti attigui o urbanisticamente connessi a quelli oggetto di intervento. E' ammessa la sovrapposizione su più livelli di standard pertinenti anche al di sotto di aree pubbliche secondo la previsione dell'art.48 delle N.T.A. modificate dalla Delibera di C.C. n. 78 del 11.7.2008 (ad esempio parcheggio privato sotto aree verdi pubbliche di quartiere).

III. In luogo della cessione di aree, per volumetrie esuberanti quelle previste dal PRG vigente in caso di PRU, Piani particolareggiati o di recupero garantendo comunque gli standard minimi di piano (27 mq/ab zone di espansione e 21 mq/ab zone di completamento) è possibile monetizzare l'area da cedere in esubero tramite gli indirizzi del presente atto.

IV. la monetizzazione degli standard urbanistici in esubero non è comunque ammessa in zona A (centro storico) né in zona E (agricola) se non tramite PRU, Piani particolareggiati o di recupero garantendo comunque gli standard minimi di piano.

V. Nelle zone di completamento residenziali e produttive (B e D secondo il D.I. n.1444/68) la monetizzazione degli standard non è ammessa tramite intervento di tipo diretto ma sempre tramite intervento preventivo (PRU, Piani particolareggiati o di recupero) garantendo comunque gli standard minimi di piano.

VI. La monetizzazione dello standard urbanistico in esubero generato da trasformazioni urbanistiche in variante, non potrà in ogni caso comportare la diminuzione della dotazione minima complessiva di standard del PRG vigente; in particolare ogni PRU, Piano particolareggiato o di recupero, con proposta di monetizzazione, dovrà prevedere tale verifica a cui sarà applicata la discrezione dell'A.C. in merito alla monetizzazione e mancata acquisizione di aree aggiuntive a standard, con la dimostrazione della complessiva verifica di rispondenza alla normativa vigente regionale e nazionale.

VII. In conformità con la Delibera G.P. n.377 del 15/11/2001 "Direttiva della Giunta Provinciale ed indirizzi esplicativi in materia di Sportello Unico per le attività produttive di cui al DPR n.447 del 20.10.98 e s.m.i." in caso di SUAP, deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici;

ART.2 (RATEIZZAZIONE): la monetizzazione in denaro può essere rateizzata applicando gli stessi criteri che regolano la corresponsione degli oneri concessori (dpr.580/2001 e l.reg. n. 34/92 e s.m.i.) con le garanzie di cui ai seguenti articoli 7 e 9 del presente atto.

ART.3 (ZONE DENSAMENTE EDIFICATE): all'interno delle zone A e B di



completamento densamente edificate, nelle quali la dotazione di standards urbanistici computata come doppia ai sensi del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare i limiti del Decreto a seconda che il livello di dotazione di standards urbanistici dell'area sia ritenuto sufficiente o insufficiente a soddisfare il fabbisogno dei residenti.

ART.4 (MONETIZZAZIONE E SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE - DISCREZIONALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE): è facoltà dell'Amministrazione Comunale proporre od accettare, attraverso forme convenzionate debitamente garantite, la monetizzazione in denaro degli standards urbanistici e/o l'applicazione della monetizzazione realizzata attraverso opere, anche nel caso di Piani Attuativi, o di Piano di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92, nel caso di attivazione di Sportello Unico Attività Produttive ai sensi della legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del Regolamento attuativo approvato con D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, nel caso di interventi che richiedano un'ulteriore dotazione di standard urbanistici rispetto a quelli già previsti nel PRG vigente, o anche monetizzazione parziali a condizione che la parte ceduta al Comune possieda i requisiti di funzionalità, fruibilità e permetta una corretta ed economica manutenzione;

ART.5 (IMPERMEABILIZZAZIONE SUOLO - LIMITI): al fine di limitare il fenomeno dell'impermeabilizzazione del suolo, le eventuali superfici mantenute al privato, a quota terreno, e oggetto di monetizzazione dovranno essere attrezzate a verde privato o condominiale. E' comunque consentita la loro utilizzazione a parcheggio privato pertinenziale - in quanto la scelta progettuale di realizzare parcheggi privati è "funzionale alla riduzione della sosta sulla pubblica via" (secondo quanto disposto dall'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e salvo quanto previsto dall'art. 12, comma 9 della legge n. 246/2005, fino ad un massimo del 66% della superficie) - privilegiando soluzioni che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo. I posti auto così ottenuti dovranno essere asserviti agli edifici realizzati all'interno del Piano Attuativo, del SUAP o del Piano di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92, salvo quanto previsto dall'art. 12, comma 9 della legge n. 246/2005, e per gli interventi che richiedano un'ulteriore dotazione di standard urbanistici rispetto a quelli già previsti nel PRG vigente; è possibile inoltre la realizzazione di standard urbanistici sovrapposti e la sovrapposizione di standard pubblici - anche a verde pubblico - su parcheggi privati/pubblci in coerenza con l'art. 48-4) Zone per parcheggi di quartiere delle NTA del PRG vigente. Il tutto in coerenza con l'approvazione definitiva della variante normativa dell'art.48 delle NTA del PRG (delibera di C.C. n.78 del 11.7.2008) e con il parere legislativo rilasciato dalla Regione Marche con prot. 313472 del 19.6.2008

ART.6 (INVARIANZA DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA): in ogni caso la scelta dell'A.C. di mancata acquisizione delle superfici da destinare a standards urbanistici o nell'applicazione della monetizzazione realizzata attraverso opere, non potrà comportare aumento delle potenzialità edificatorie proprie del Piano Attuativo, dello SUAP o del Piano di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92 o degli interventi che richiedano un'ulteriore dotazione di standard urbanistici rispetto a quelli già previsti nel PRG vigente. Pertanto tali aree rimarranno con destinazione a verde privato di proprietà del richiedente ma prive di capacità edificatoria. E' possibile anche la destinazione a parcheggio a raso pertinenziali garantendo la totale permeabilità del suolo ad eccezione dei percorsi viari.

ART.7 (GARANZIE): quanto indicato nei precedenti punti dovrà essere preventivamente sancito attraverso atti unilaterali d'obbligo con garanzie legate a cauzioni prestate con polizze/fidejussioni bancarie o assicurative e quanto altro volto a garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi concordati; all'approvazione del piano Attuativo, dello SUAP o del Piano di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92 e comunque per gli interventi che richiedano un'ulteriore dotazione di standard urbanistici rispetto a quelli già previsti nel PRG vigente, la monetizzazione verrà normata da apposita Convenzione debitamente garantita, allegata al Piano stesso. Ciò sarà applicabile anche nel caso in cui, in luogo della monetizzazione in denaro, si concordi la monetizzazione realizzata attraverso opere, anche



[Handwritten signature]

parziale, o una permuta di suoli.

ART.8 (OPERE NON MONETIZZABILI): non potranno comunque essere oggetto di monetizzazione in denaro:

- la viabilità interna al Piano Attuativo, allo SUAP o al Piano di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92, fatta eccezione di brevi tratti di strade senza sbocco;
- la quota parte dei parcheggi pubblici afferente agli spazi commerciali previsti dalla L.R. 26/99 e s.m.i.;
- le aree che comunque l'Amministrazione Comunale giudica necessarie per la realizzazione o il completamento di opere pubbliche di particolare importanza, situate in tutto o in parte all'esterno al piano attuativo o dell'intervento proposto, quali piazze, viabilità sia pedonale che ciclabile o veicolare, parcheggi, spazi verdi a scala urbana o territoriale ecc...

Considerata, invece, la possibilità di realizzare standard urbanistici sovrapposti o sovrapposizioni di standard pubblici su parcheggi o garages privati, le limitazioni di cui sopra, tramite preventivi atti d'obbligo e apposita Convenzione debitamente garantita, possono essere superate attraverso la monetizzazione realizzata attraverso opere da parte del privato. Pertanto, nel caso di doppio standard la monetizzazione, è ammissibile di norma solo attraverso opere e non può essere, neanche parzialmente, sostituita da monetizzazione in denaro.

ART.9 (COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - VALUTAZIONE -

GARANZIE - ITER DI APPROVAZIONE): In sede di prima applicazione della presente delibera i valori e i costi base delle opere di urbanizzazione sono di massima computati mediante stima analitica risultante dalla valutazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta ove prevista. I costi saranno desunti da computi metrici stimativi, redatti da tecnici abilitati e validati dal Settore comunale competente (Progettazione OO.PP.) sulla base del prezzario regionale vigente. In mancanza di computi, o in sede di preventivazione, i costi minimi relativi all'urbanizzazione al mq per parcheggi a raso e nel sottosuolo o in silos e per il verde attrezzato, di nuova realizzazione, sono quantificati come segue, con riferimento ai valori di mercato e al prezzario regionale vigente :

1. P1	parcheggio a raso in superficie	90,00 €/mq
2. P2	parcheggio interrato	300,00 €/mq (1 piano) ed 400 €/mq (2 piani int.)
3. P2	parcheggio a silos	200,00 €/mq (1 piano f.t.) ed € 250 €/mq (2 piani)
4. V	verde attrezzato	60,00 €/mq

1. P1 = per parcheggio a raso in superficie si intende la realizzazione, a norma, di un'area permeabile almeno nelle aree di stazionamento (veicoli) fognatura, spazi di manovra, illuminazione, alberatura, segnaletica e quanto necessario a dare un'opera completamente attrezzata per la sosta degli autoveicoli con pavimentazione (possibilmente due piani a parcheggio nel sottosuolo, un'area completamente attrezzata per la sosta degli autoveicoli con pavimentazione, rampe di accesso, segnalatori fumi, fognatura, spazi di manovra, illuminazione, segnaletica e quanto necessario a dare un'opera completamente finita.

2. P2 = per parcheggio interrato si intende la realizzazione, a norma, di uno o massimo due piani a parcheggio nel sottosuolo, un'area completamente attrezzata per la sosta degli autoveicoli con pavimentazione, rampe di accesso, segnalatori fumi, fognatura, spazi di manovra, illuminazione, segnaletica e quanto necessario a dare un'opera completamente finita.

3. P2 = per parcheggio a silos, si intende la realizzazione, a norma, di un sistema di parcheggi multipiano (con massimo quattro livelli fuori terra) con superfici completamente attrezzate per la sosta degli autoveicoli con pavimentazione, rampe di accesso, fognatura, spazi di manovra, illuminazione, segnaletica e quanto necessario a dare un'opera completamente finita.

4. V = per verde attrezzato si intende un'area piantumata, inerbata, attrezzata con panchine, giochi, illuminazione, sistema di irrigazione compatibile, abbattimento delle barriere architettoniche, vialetti, servizi igienici, segnaletica e quanto necessario a dare un'opera completamente finita.

Ai fini della monetizzazione realizzata attraverso opere da parte del privato, le opere di cui ai precedenti punti 1., 2., 3., 4., vanno concordate con il Comune attraverso la presentazione di un progetto preliminare (ai sensi della L. n. 109/94 e s.m.i. di cui al D.Lgs. n. 163/2006) con allegati atti unilaterali d'obbligo, cauzioni pari al valore delle opere da scomputare maggiorate del 20% prestate mediante polizza assicurativa o fidejussione bancaria con le medesime garanzie richieste per gli appalti di LLP., e quanto altro volto a garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi concordati e poi opportunamente normato da Convenzione debitamente garantita che prevederà: le modalità esecutive, le garanzie, i tempi, le penali, le modalità di cessione e presa in carico delle opere di cui si richiede lo scomputo. Le opere, i cui importi nel caso di urbanizzazione primaria non potranno eccedere la soglia comunitaria pari ad € 5.278.000, andranno eseguite da imprese qualificate secondo la vigente normativa dei LLP.; la direzione lavori sarà nominata dal Settore comunale competente (Progettazione OO.PP.) sulla base di una terna di nominativi forniti dal soggetto richiedente. Gli stessi lavori andranno collaudati al termine e presi in carico dal settore comunale competente tramite collaudo eventualmente affidato a tecnico abilitato esterno all'A.C.. Gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo sono a carico del richiedente e si intendono computati all'interno del prezzo delle opere in maniera forfetaria. Per le opere di urbanizzazione secondaria, e per quelle di urbanizzazione primaria sopra la soglia comunitaria, l'appalto delle opere va sempre effettuato tramite gara ad evidenza pubblica a soggetto realizzatore dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente. Quindi in caso di mancata procedura preliminare con avviso pubblico il richiedente fornirà all'A.C. tutta la documentazione necessaria per la predisposizione del Bando di Gara mediante progetto esecutivo ai sensi della L. n. 109/94 e s.m.i. di cui al D.Lgs. n. 163/2006. L'affidamento avverrà tramite le procedure previste dalla normativa vigente.

ART.10 (VALORE AREE): Il valore delle opere di urbanizzazione di cui si richiede lo scomputo, di cui al presente documento, non comprende il valore delle aree cedute. Lo stesso valore va parametrato in base al valore di esproprio delle aree. In attesa della valutazione già richiesta dal Comune di San Benedetto del Tronto ed in corso di attuazione da parte dell'Agenda del Territorio Dipartimento Provinciale di Ascoli Piceno (che darà i valori base distinti per Zone territoriali Omogenee con cui calcolare l'incidenza del costo delle aree nella monetizzazione fondiaria del territorio), si applicano, ad interim, "i valori venuti per le aree fabbricabili" stabiliti con la delibera del Commissario Straordinario n. 44 del 23 febbraio 2006. Viene stabilito fin d'ora che sarà possibile un conguaglio a favore del Comune da garantirsi, da parte del privato richiedente, attraverso atto unilaterale d'obbligo garantito da apposita cauzione di valore pari al 100% del valore stimato come sopra. In ogni caso la quota di conguaglio aggiuntiva non potrà mai superare il 100% del valore inizialmente stimato. Nel caso di permute di suoli per monetizzazione di standard urbanistici, l'entità del corrispettivo economico da versare al Comune è determinata dalla differenza fra l'importo calcolato, per aree situate nella medesima zona omogenea oggetto dell'intervento, con le cifre sopra specificate, e il valore economico dei beni ceduti in permuta localizzati anche in altra zona se ritenuti accettabili dall'A.C. L'operazione di cui sopra, deve essere sempre garantita, fatto salvo il conguaglio da prestarsi con apposito atto unilaterale d'obbligo (ved. sopra) mediante Convenzione e quanto altro volto ad assicurare il pieno raggiungimento degli obiettivi concordati. In caso di permuta o cessione di beni già realizzati, i valori economici vanno identificati mediante opportune stime riportandole a valori di mercato di beni simili. Le stime andranno validate dal Settore comunale competente (Progettazione OO.PP.) sulla base del prezzario regionale vigente o prezzi



di mercato di beni simili.

ART.11 (CONTESTUALITÀ PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE/SCOMPUTO):

L'approvazione della proposta di monetizzazione di aree a standard in esubero rispetto a quelli previsti dal PRG vigente e dell'eventuale scomputo tramite opere degli oneri di urbanizzazione, deve essere contestuale all'adozione del piano attuativo in Consiglio Municipale o dell'approvazione in caso di Sportello Unico (DPR.n.447/98). Insieme alla proposta vanno allegati schemi di convenzione e relativo atto unilaterale d'obbligo nel quale il proponente in cambio dell'esecuzione dell'opera o intervento e della relativa cessione di aree in oggetto, si impegna al pagamento della quota stimata mediante polizza assicurativa o fidejussione debitamente garantita di pari importo da prestare mediante polizza assicurativa o fidejussione bancaria, con le stesse garanzie richieste per gli appalti di LLP di medesimo importo.

ART.12 (QUOTA NON SCOMPUTABILE):

La monetizzazione operata attraverso opere (scomputo) non può portare - se non nel caso di Programmi complessi (PRU), di SUAP (scomputo) da apposita convenzione e comprendenti tutte le quote di urbanizzazione di cui di seguito - allo scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti alla quota di 2,00 mq/ab da destinare ad attrezzature di interesse comune - se non realizzate in quantità corrispondente - e alla quota di 4,50 mq/ab da destinare all'istruzione: questi oneri non sono computabili e comportano il pagamento in denaro, comunque, rispettivamente di un terzo della quota degli oneri per gli interventi destinati alla residenza e di un quinto degli oneri per gli interventi destinati alle attrezzature turistico ricettive e commerciali e per gli interventi esclusivamente alle attività produttive artigianali o industriali.

ART.13 (IMPIEGO PROVENTI):

I proventi derivanti dalla monetizzazione in denaro degli oneri saranno prioritariamente impiegati per l'acquisto e l'attrezzatura di suoli e/o immobili necessari per la realizzazione di opere pubbliche a scala urbana o territoriale, ritenute di importanza strategica dall'Amministrazione Comunale, capaci di soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici necessari per la Città. Gli interventi saranno indicati di volta in volta nel programma delle opere pubbliche previsto dalla legge 109/94 e s.m.i. di cui al D.Lgs. n.163/2006.

ART.14 (AGGIORNAMENTO COSTI - SCHEMI DI CONVENZIONE E ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO):

La Giunta Municipale provvederà, secondo le linee di indirizzo fissate dal presente documento, all'aggiornamento dei prezzi e dei costi, salvo successivo conguaglio a carico del privato al momento del perfezionamento dell'atto di approvazione, applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori (dpr.380/2001 e l.r. 34/92 e s.m.i.). Si allegano al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale i seguenti schemi di convenzione e atti unilaterale d'obbligo applicabili alla casistica del presente atto da integrare o completare in base alla casistica specifica applicabile:

- a) schema di atto unilaterale d'obbligo per la sottoscrizione di convenzione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri (allegato 1)
- b) schema di convenzione per interventi con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione (allegato 2 - conforme allo schema di convenzione allegato al Regolamento Regionale n.6 del 4.10.2004 pubblicato sul BURM n.109 del 14.10.2004)

Restano fermi tutti gli schemi di convenzione approvati dalla Regione Marche sia per gli interventi urbanistici preventivi sia per quelli relativi alle opere di urbanizzazione ai sensi della L. n.10/77 e s.m.i., ove applicabili.

3)

Si da atto che il presente atto di indirizzo si applica ai piani attuativi, piani di recupero, piani particolareggiati, agli SUAP e ai Piani di Comparto ai sensi dell'art. 32 e smi della LR 34/92 e in ogni caso per qualunque intervento che richieda un'ulteriore dotazione di standard urbanistici rispetto a quelli già previsti nel PRG vigente, la cui Convenzione urbanistica, alla data della presente delibera, non sia stata ancora sottoscritta.



[Handwritten signature]



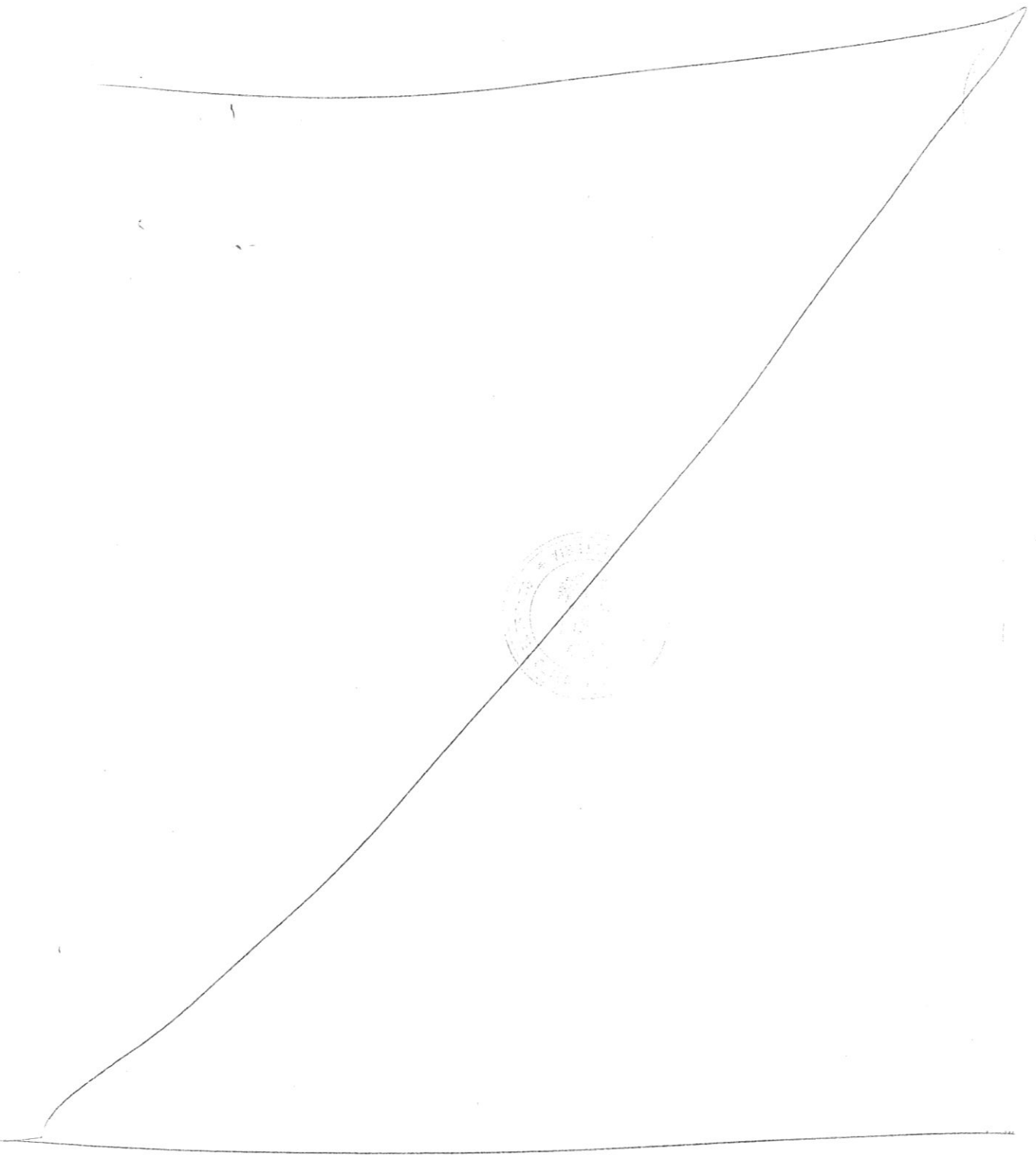
IL CONSIGLIO COMUNALE

- Con voti favorevoli n° 18 (gruppo di maggioranza) su n° 18 Consiglieri presenti e votanti (al momento del voto non sono presenti Vignoli, Piumi, Poli e Costantini).

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

responsabile del procedimento: ing. Cicchi Marco



ALLEGATO 1 - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

SCHEMA DI FIDEISSIONE DA PRESTARSI IN SEDE DI STIPULA DI CONVENZIONI URBANISTICHE

Il presente schema dovrà essere presentato ad una banca o ad una compagnia di assicurazioni, abilitata ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto. (in base alla vigente normativa la cauzione a garanzia di una obbligazione verso lo Stato o altro ente pubblico può essere costituita esclusivamente mediante polizza fidejussoria rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o una fideiussione rilasciata da una azienda di credito. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria).

Premesso: Che a seguito di progetto presentato dalla Ditta/Sig. _____ in data _____ per l'intervento posto in Via _____ Zona _____ è in corso la stipula di convenzione per l'attuazione di: _____

- piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "_____";
- piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "_____";
- progetto di planivolumetrico convenzionato "_____";
- altro _____;

■ Che il Comune di San Benedetto del Tronto a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione ha chiesto la presentazione di fideiussione bancaria/polizza assicurativa dell'importo di: _____

- € _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- € _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria
- € _____ per _____

■ Vista la deliberazione n. _____ del _____ con la quale è stato adottato lo schema di convenzione/atto unilaterale d'obbligo di cui al d.p.r. n.380/2001;

TUTTO CIO' PREMesso

Il sottoscritto ente fideiussore, in persona del proprio legale rappresentante _____ (allega procura o atto sufficiente a dimostrare la rappresentanza del Debitore) si costituisce irrevocabilmente garante a favore del Comune di San Benedetto del Tronto per conto della Ditta/Sig. _____ (Debitore) fino alla concorrenza massima di € _____ a garanzia e per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

Entro tale limite di cifra il sottoscritto ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune di San Benedetto del Tronto ed entro 30 giorni dal ricevimento, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controverse pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di San Benedetto del Tronto e il Debitore principale. La presente, prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C., s'intende valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà esserci fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune di San Benedetto del Tronto.

(Il documento va autenticato a norma di legge vigente)

FIRMA

San Benedetto del Tronto, li _____



Allegato n. 1 - Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo
n. 86 del 7/8/08

L'opera si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di nuova costruzione / recupero (1) meglio specificato nei documenti elencati al successivo comma 2 e comunque eventuale le caratteristiche di seguito sintetizzate:

L'intervento è ubicato in Via / Piazza / Località

(nel caso di nuova costruzione): l'intervento concerne la costruzione di n. addetti su un'area della superficie di mq. comprendenti n. alloggi;

(nel caso di recupero): l'intervento prevede il recupero di un volume edificato vuoto per pieno pari a mq. e la realizzazione di n. alloggi (2).

2. Alla presente convenzione vengono allegati (sugli argomenti):

a) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;

b) copia conforme del progetto autorizzativo con DUA (1);

c) descrizione dettagliata delle caratteristiche e degli elementi costruttivi principali, degli impianti tecnici e dei materiali impiegati, con riferimento al tipo, al modello e alla classificazione, o prodotto equivalente;

d) per le finiture e gli impianti.

e) (nel caso di recupero) senza copertura o destinazione e ricostruzione) compilate mediante estrattivo del

Art. 1
(Oggetto)

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

adatto alla zona quale degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

b) per effetto della presente convenzione il condobito per il rilascio del permesso di costruire è (1)

a) per gli interventi di cui trattasi è stato rilasciato il permesso di costruire n. in data / per l'intervento di cui trattasi è stata resa dichiarazione di inizio attività in data sono corse, assicurandone la piena responsabilità, PREMETTONO:

Dati comparati, della cui identità personale, qualità e capacità a comparare lo Ufficio rogante n. in prosieguo indicato con il termine di "operatore".

con sede in Via n.

di legge rappresentante dell'impresa / cooperativa / IACP che interviene al presente sito in qualità nato a del Comune di in prosieguo indicato con il termine di "Comune".

nato a che interviene al presente sito in qualità di del Comune di in prosieguo indicato con il termine di "Comune".

sono presenti i signori

L'anno il giorno del mese di avanti e me



7/8/08

86

[Handwritten signature]



- 1. L'opera dovrà essere iniziata entro il termine stabilito dalla data di rilascio del permesso di costruire o del deposito presso il Comune della domanda di inizio attività.
- 2. I lavori dovranno essere liberati entro il termine stabilito dal loro inizio.
- 3. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune ai sensi della legge 12/1979 art. 21, del D.M. 388/2001.

(Articolo 3) (Articolo 3) (Articolo 3)

Art. 3

1. (Garanzie) Sono a carico dell'operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la raccolta interna di servizi, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di alta e media tensione, le opere di ingegneria, elettrica, telefonica e dei gas urbani all'interno del cantiere, così come meglio specificate nel
 2. L'operatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'assunzione degli interventi ai pubblici servizi di ingegneria, gasdotto, elettrodotto, telefonico, acquedotto ecc.
 3. I lavori di organizzazione delle suadette opere dovranno essere conclusi entro il termine di e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio (1) del suddetto, salvo proroghe da accordarsi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

(Sistemazione interna e allacciamenti)

Art. 4

1. (Garanzie) Sono a carico dell'operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la raccolta interna di servizi, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di alta e media tensione, le opere di ingegneria, elettrica, telefonica e dei gas urbani all'interno del cantiere, così come meglio specificate nel
 2. L'operatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'assunzione degli interventi ai pubblici servizi di ingegneria, gasdotto, elettrodotto, telefonico, acquedotto ecc.
 3. I lavori di organizzazione delle suadette opere dovranno essere conclusi entro il termine di e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio (1) del suddetto, salvo proroghe da accordarsi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

(Opere di sistemazione)

Art. 5

1. Gli alloggi di cui alla presente concessione hanno una superficie utile spartita non superiore a mq. 120. In caso di nuova concessione (1) il numero di alloggi esistenti nel terreno esistente.
 2. Gli alloggi realizzati in edifici esistenti, mediante interventi di completamento e ricostruzione e di ampliamento e ricostruzione esistenti, hanno una superficie utile spartita non superiore a mq. 120.

(Caratteristiche progettive e costruttive dell'intervento)

Art. 6

1. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).
 2. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).
 3. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).
 4. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).

5. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).
 6. L'opera deve essere progettata e costruita in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (1).



Handwritten signature or mark at the bottom center of the page.

figura a lo stato di liquidazione e conservazione delle opere realizzate.
 Grate a prezzi unitari di cui all'articolo 3, lettera b) del D.M. 10/01/2001, avendo
 5) il prezzo unitario di ciascuna opera, e l'assegnazione e l'assegnatario, come
 quando non è della D.G. del cantiere per i necessari lavori.
 4) il prezzo di cessione e assegnazione per al P.I.C.A. è aggiunto e adotto, e parte del costo anno
 di liquidazione (o lavori).
 Ver = differenza tra l'indice ISTAT tra il mese di cessione e l'indice ISTAT riferito al mese
 (P.I.C.A.)

$$P.I.C.A. \text{ agg} = (P.I.C.A.) \times (1 + Ver) \text{ dove}$$

La rivalutazione del P.I.C.A. viene calcolata con la seguente formula:
 per cento.
 rivalutazione non si applica nel caso in cui l'incremento del prezzo di vendita non sia superiore al 5
 l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula del contratto di cessione stesso. Per la prima cessione senza
 l'abbinato tendente alle vendite, si fa il mese di liquidazione del lavoro e quello di cessione, applicando
 2) il P.I.C.A. è riferito in relazione alla variazione dell'indice ISTAT di costruzione di un
 durante il corso dei lavori.
 Il prezzo unitario di cessione delle opere unita (P.I.C.A.) non include i normalizzati

(Rivalutazione e qualificazione del prezzo di cessione)

Art. 8

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) determinato al
 sensi del precedente articolo è in euro e ogni altro onere fiscale, è
 riferito alla superficie comprensiva degli alloggi (S.C.) di mq (S.C.)
 2) Il prezzo unitario di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, come indicato con
 la formula: $P.I.C.A. = (P.I.C.A.) / (S.C.)$, è pari a euro al mq di superficie complessiva.
 3) Dato prezzo unitario di cessione "medio", e riferito al piano medio dell'edilizia, il prezzo unitario
 di cessione di ciascun alloggio potrà pertanto variare in misura non superiore al 10 per cento
 del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di cubatura, fatto escluso il prezzo
 complessivo di cui al comma 1).
 4) Il prezzo in lire è di cessione ogni alloggi (P.I.C.A.) risultante dal prodotto del prezzo unitario
 di cessione complessiva del singolo alloggio con il coefficiente di cubatura, fatto escluso il prezzo
 complessivo di cui al comma 1).
 5) Il prezzo unitario di cessione delle opere unita (P.I.C.A.) non include i normalizzati

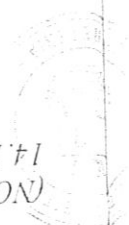
(Prezzo unitario di cessione degli alloggi)

Art. 7

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) determinato al
 sensi del precedente articolo è in euro e ogni altro onere fiscale, è
 riferito alla superficie comprensiva degli alloggi (S.C.) di mq (S.C.)
 2) Il prezzo unitario di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, come indicato con
 la formula: $P.I.C.A. = (P.I.C.A.) / (S.C.)$, è pari a euro al mq di superficie complessiva.
 3) Dato prezzo unitario di cessione "medio", e riferito al piano medio dell'edilizia, il prezzo unitario
 di cessione di ciascun alloggio potrà pertanto variare in misura non superiore al 10 per cento
 del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di cubatura, fatto escluso il prezzo
 complessivo di cui al comma 1).
 4) Il prezzo in lire è di cessione ogni alloggi (P.I.C.A.) risultante dal prodotto del prezzo unitario
 di cessione complessiva del singolo alloggio con il coefficiente di cubatura, fatto escluso il prezzo
 complessivo di cui al comma 1).
 5) Il prezzo unitario di cessione delle opere unita (P.I.C.A.) non include i normalizzati



[Handwritten signature]



14.10.2004

NOTA BENE: per le note del testo si fa riferimento al testo originale allegato al BURM n. 109 del

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri di cui al comma 1 e le spese dell'operatore, le spese di tassazione devono essere da quest'ultimo versate contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 12 (Tassazione)

1. La presente convenzione stipula l'operatore e i suoi aventi causa si ripartono gli obblighi della ricerca degli atti per la durata di vent'anni dalla data di stipulazione. 2. L'operatore può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'articolo 16 con il quale si provvede alla tassazione del ricavo per il Comune. 3. La comunicazione di recesso viene indicata al Comune, il quale, verificato che i lavori non sono iniziati, emette l'ordine di incasso per l'importo di cui al comma 2. A versamento effettuato il Comune provvede alla tassazione della comunicazione di recesso con le modalità di cui all'articolo 12.

Art. 11 (Buone della convenzione, Ricavi)

Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto nei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione e tratta di cui. 1) a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire, 2) in caso di risoluzione della convenzione per causa imputabile all'operatore ovvero nell'ipotesi di Comune della possibilità di negoziazione. 3) in caso di risoluzione delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di negoziazione. 4) Ogni fattura emessa in base alle tariffe di cui al comma 2, del D.M. 05/05/03, e maggiorata del 20 per cento della quota di cui al comma 5 e 10 del presente articolo 10, oltre gli interessi moratori sulle base del lavoro legale.

Art. 10 (Revoca, Modifiche della convenzione)

1. Il Comune è tenuto a verificare il rispetto di quanto stabilito in condizioni e condizioni previste dalla presente convenzione e tratta di cui. 2) in caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, 3) in caso di risoluzione della convenzione per causa imputabile all'operatore ovvero nell'ipotesi di Comune della possibilità di negoziazione. 4) Ogni fattura emessa in base alle tariffe di cui al comma 2, del D.M. 05/05/03, e maggiorata del 20 per cento della quota di cui al comma 5 e 10 del presente articolo 10, oltre gli interessi moratori sulle base del lavoro legale.

Art. 9 (Cambio canale di gestione / concessione di gestione, Revoca)

Il Comune è tenuto a verificare il rispetto di quanto stabilito in condizioni e condizioni previste dalla presente convenzione e tratta di cui. 2) in caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, 3) in caso di risoluzione della convenzione per causa imputabile all'operatore ovvero nell'ipotesi di Comune della possibilità di negoziazione. 4) Ogni fattura emessa in base alle tariffe di cui al comma 2, del D.M. 05/05/03, e maggiorata del 20 per cento della quota di cui al comma 5 e 10 del presente articolo 10, oltre gli interessi moratori sulle base del lavoro legale.



Handwritten signature at the bottom of the page.

PUNTO 3 ALL'ORDINE DEL GIORNO

MODIFICA ALL'ART. 50 DEL REC IN MERITO ALLA
MONETIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, ATTO
SCOMPUTO TRAMITE OPERE E ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI
STANDARD URBANISTICI IN ADEGUAMENTO AL D.P.R. 6 GIUGNO
2001, N. 380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE
E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA" - ATTO DI INDIRIZZO
E APPROVAZIONE LINEE GUIDA

PRESIDENTE

Punto numero 3: modifica all'articolo 50 del REC in merito alla
monetizzazione degli oneri di urbanizzazione allo scomputo tramite
opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in
adeguamento al DPR: testo unico delle disposizioni legislative e
regolamentari in materia edilizia. Atto di indirizzo e
approvazione linee guida. Ci sono? Prego sindaco.

SINDACO

Presidente lo do per letto il punto avendone già ampiamente
discusso in commissione consigliare.

PRESIDENTE

Bene, ci sono interventi? Metto a votazione il punto 3.

I favorevoli.
I contrari: nessuno.
Astentii: nessuno.
Il consiglio approva.

Immediata eseguibilità
I favorevoli.
I contrari.
Gli astentii.
Il consiglio approva.

PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

SETTORE Sviluppo del territorio e dell'economia locale

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere

IL DIRIGENTE

Polidori Ing. Germano

SETTORE FINANZIARIO

Per quanto riguarda la regolarità contabile si esprime parere

IL DIRIGENTE

Dr. Antonio Rosati

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE



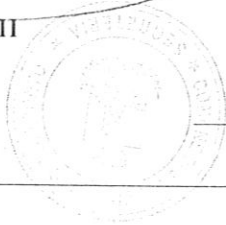
al _____
ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il _____
23 AGO 2008

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____
08 AGO 2008

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione consigliare n° _____ del _____
su invito del Difensore Civico prot. n° _____ del _____
Consiglieri prot. n° _____ del _____

IL FUNZIONARIO ADDETTO



_____ il _____





Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 108

Data 26/09/08

Oggetto: "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo "

L'anno duemilaotto, il giorno ventisei del mese di settembre alle ore 17.30, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in prima convocazione ed in seduta pubblica.
Del Consiglio assenti a questo comune ed in carica:

Nominativo			Nominativo		
A	P		A	P	
	X	17) LAZZARI PASQUALINA	X	-	1) GASPARI GIOVANNI - SINDACO
	X	18) LORENZETTI MARCO	X	-	2) ASSENTI ANDREA
	X	19) MARINUCCI ANDREA	X	-	3) BENIGNI CLAUDIO
	X	20) MENZIEZZI NAZZARENO	X	-	4) BOVARA LORELLA
	X	21) NARCISI MARIO	X	-	5) BRUNI FRANCESCO
	X	22) NICO GIUSEPPE	X	-	6) CAPPELLI GIUSEPPE
	X	23) PALESTINI FERNANDO	X	-	7) CAPRIOTTI GIULIETTA
	X	24) PASQUALINI GIANLUCA	X	-	8) CIPOLLONI LIBERO
	X	25) PEZZOLI SERGIO	X	-	9) COSTANTINI EDIO
	X	26) PUNTI PASQUALINO	X	-	10) DE VECCHIS GIORGIO
	X	27) POLI GIOVANNI	X	-	11) DEL ZOMPO PALMA
	X	28) PRIMAVERA DANIELE	X	-	12) EVANGELISTI SILVANO
	X	29) TASSOTTI PIERLUIGI	X	-	13) FELICETTI PROF. ANTONIO
	X	30) URBINATI FABIO	X	-	14) FORLI PAOLO
	X	31) VIGNOLI LUCA	X	-	15) GABRIELLI BRUNO
	-		X	-	16) LAVERSA GIUSEPPE

Sono pertanto presenti n. 27 ed assenti n. 4

Assume la presidenza Capriotti Giulietta in qualità di Presidente.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott. Roberto De Berardinis

Sono presenti gli Assessori Capriotti Settimio, Di Francesco Antimo, Emili Loredana, Fanni Eldo, Sestri Leo, Sorge Margherita

E' presente il Consigliere aggiunto per l'immigrazione Sig. Ben Hamed Zouhair

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta



Il Sindaco Giovanni Gaspari espone:

“Le trasformazioni demografiche, culturali ed economiche della nostra società rendono necessario sperimentare nuove strategie operative che coinvolgano i soggetti istituzionali e non del territorio, per cercare di ampliare l’offerta abitativa rivolta alle persone in situazione di svantaggio che vivono sul territorio comunale, promuovendo la loro inclusione sociale. Domanda “di casa” a San Benedetto del Tronto che in molti casi non trova risposta, soprattutto per i costi elevati dell’offerta abitativa in proprietà e per la quasi assoluta carenza di alloggi in affitto per tutto l’anno e tanto meno a prezzi convenzionati. Molti cittadini sono poi inseriti nelle liste di attesa per la domanda di alloggi popolari in relazione all’ultimo bando emesso dal Comune; i dati, da aggiornare a bandi più recenti che saranno prossimamente pubblicati, mostrano: che nel 2004 sono pervenute in Comune 255 domande, 244 delle quali “valide”. Nel 2001 le domande valide erano state 304 su 324. Significativo può essere comunque il dato 2006 per quanto riguarda il contributo della legge 431 del 1998 per calmierare il costo dell’affitto: 431 domande in una città in cui il pacchetto degli alloggi in proprietà è largamente superiore a quello degli alloggi in affitto. Le case popolari assegnate negli ultimi anni sono pochissime: 17 nel 2000, 18 nel 2001, 9 nel 2002, 1 nel 2003, 5 nel 2004, 4 nel 2005. Pochi anche gli “alloggi parcheggio” ovvero quelli assegnati per un periodo massimo di un anno: 34 domande nel 2000, di cui 5 soddisfatte, nel 2001 28 di cui 7 soddisfatte; nel 2002 n.43 domande e 5 soddisfatte; nel 2003 n.40 domande di cui 3 soddisfatte; nel 2004 su 34 domande una sola è stata soddisfatta. Se a ciò si aggiunge un patrimonio ERP (o ex ERP), gestito dall’ERAP di Ascoli Piceno, per altro alienato ai privati a macchia di leopardo anche dentro lo stesso immobile a più appartamenti, e in condizione di degrado più o meno accentuato (vedi case di via Bianchi, via Manara, via Abruzzi...), e l’esaurirsi di aree disponibili per l’ERP con l’assegnazione nel 2006 all’ERAP dell’ultimo lotto di sovvenzionata allora disponibile nel PEBP “SS. Annunziata”, di delinea un quadro assai critico per la risposta sociale al problema casa. Solo l’introduzione dell’ultima variante al PEBP SS. Annunziata del luglio 2007 ha consentito di dotare il PRG di aree per l’ERP e inoltre di poter concorrere, senza successo, ad un bando regionale per case sperimentali in affitto a studenti ed anziani autosufficienti. Anche i dati del patrimonio comunale ERP non sono incoraggianti e si riferiscono inoltre ad edifici di notevole vetusta e spesso degradati.

Di fronte a questo quadro, alquanto sconsolante, la città di San Benedetto in linea con i dati di una città turistica possiede un notevole patrimonio di edifici sfritti o destinati prettamente all’affitto estivo. Al 2001 (dati ISTAT) le abitazioni che risultavano vuote ammontavano a 6.085 (pari al 26% sul totale delle abitazioni). Dai dati riportati in relazione e riferiti al censimento 2001 si deduce che nel territorio comprendente San Benedetto e i comuni limitrofi negli ultimi 30 anni, l’attività edilizia è stata consistente ed il numero di abitazioni prodotte è stato superiore alla domanda finalizzata a soddisfare i bisogni abitativi. La maggior parte delle nuove abitazioni ha rappresentato la forma di investimento più diffusa anche come “bene rifugio” in periodi di crisi economica, provocando un incremento dei prezzi che hanno reso il mercato difficilmente accessibile soprattutto nel Comune di San Benedetto per le categorie disagiate e i giovani necessitanti di abitazioni anche solo in affitto continuativo. Per cui la domanda di chi cerca casa per usi abitativi, soprattutto giovani si rivolge ai comuni limitrofi, risalendo spesso, anche per un buon tratto, lungo la valle del Tronto e del Tesino, con acuti fenomeni di periferizzazione.

L’Ufficio di Piano, con il supporto del consulente esterno Arch. Zazio, ha svolto un ampio lavoro di analisi e ha sintetizzato tali risultati nell’allegata relazione esplicativa.

I punti fondamentali che questa Amministrazione si propone di affrontare sono i seguenti:

1. Emergenza sociale: stratificazione della città, ma riservata quasi esclusivamente a chi può avere una casa in proprietà o una seconda casa. Case sfitte e patrimonio edilizio fatiscente ed inutilizzato. Difficoltà all’affitto se non estivo.
2. Le categorie con maggiore sofferenza all’accesso alla casa sono costituite da giovani coppie, anziani, studenti, immigrati.
3. In particolare la fuga delle giovani coppie dalla città a causa dell’insostenibilità dei prezzi determinati dai valori delle aree = danni al territorio (decentramento in nuove zone dormitorio con ulteriore invasione del suolo e pendolarismo)

In prima attuazione del “Progetto Casa” possiamo distinguere quindi una tempistica che privilegi:

1. A seguito di avviso pubblico da cui trarre la disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità





urbanistica (vedi L.Reg. n.16/2005). Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari.

2. Bando (o bandi) pubblici per comparti edificatori su edifici e aree di proprietà pubblica e/o privata da realizzare con recupero di alloggi e attività compatibili mediante negoziazione con il privato per acquisizione al Comune di servizi, attrezzature pubbliche ed alloggi in proprietà e/o in affitto convenzionato (LR 16/2005), a partire dall'individuazione di zone con presenza di immobili di proprietà pubblica da qualificare (in conformità allo Schema Direttore: progetto di valorizzazione del patrimonio pubblico, implementazione dei servizi, accessibilità della città, risparmio energetico, ecc...).

3. Bando pubblico per comparti edificatori per realizzare nuove abitazioni o per recupero anche parziale in aree FEF o su aree private da adibire ad affitto convenzionato anche in variante al PRG

4. Attraverso un progetto da finanziarsi principalmente con risorse di Istituti di credito, costituzione di un fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa privilegiando le giovani coppie

5. Con i fondi messi a disposizione, possibilmente da Istituti di credito, vanno coperte anche le spese per il sostegno al pagamento di affitti convenzionati su edifici già esistenti, acquisiti alla disponibilità comunale attraverso un bando pubblico che garantisca l'affitto per almeno 4 anni con relativa assicurazione ("agenzia per l'affitto"). Il bando verrà stilato con forme progressive di contributo a seconda delle difficoltà dei richiedenti e secondo una graduatoria che privilegi i maggiori disagi. Tali alloggi-parcheeggio consentiranno temporanei spostamenti di inquilini per il restauro di alloggi ERP o ex-ERP degradati.

1. Realizzazione di alloggi rivolti a soggetti in situazione di disagio e di emergenza abitativa, tramite il recupero di patrimonio esistente. Il progetto dovrebbe essere realizzato in collaborazione con altri partner come, ad esempio, le cooperative sociali. Questa articolazione del progetto prevede la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica per soggetti in situazione di difficoltà, con particolare riferimento ad anziani parzialmente o totalmente autosufficienti, disabili, famiglie che necessitano di una pronta accoglienza, avvalendosi anche, possibilmente, di finanziamenti provinciali e regionali. Tali soluzioni dovrebbero poter rendere possibili momenti di autonomia e servizi comuni, legati ad una presenza comunque non definitiva. Promozione fondo affitti/acquisti sociali.

2. Realizzazione di nuovi alloggi per immigrati finalizzati ad una prima accoglienza sul territorio, ma anche per studenti.

3. Si stanno attivando modalità di collaborazione con il soggetto gestore del Patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica (ERAP Ascoli Piceno) per ampliare l'offerta abitativa rivolta alle persone in situazione di particolare svantaggio

4. Acquisizione di aree e alloggi attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in un'azione concorrente pubblico-privata (PRU e programmi integrati)

In definitiva i criteri informatori del Progetto Casa possono essere sintetizzati attraverso una azione costante e programmata mediante la quale perseguire l'obiettivo di garantire il diritto alla casa anche attraverso:

- a) rifunionalizzazione del sistema abitativo del Comune con criteri di qualità ed equità
- b) rifunionalizzazione del sistema dei servizi primari e messa in sicurezza della città
- c) sistema alternativo di qualità nella fruizione della città (verde, parcheggi, piste ciclabili..) con tutela delle categorie più deboli e svantaggiate

Pertanto letta la relazione, allegata al presente atto e fatte proprie tutte le considerazioni in esso contenute è necessario avviare una nuova fase di pianificazione congruente con lo Schema Direttore approvato da questa Amministrazione con Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007.

Si propone pertanto di procedere alla presa d'atto e all'assunzione dell'allegato documento denominato "Progetto Casa", contenente indirizzi e criteri per la pianificazione urbanistica composto dai seguenti elaborati:

- Relazione esplicativa con allegato elaborato planimetrico di cartografia tecnica su base comunale
- Schemi avvisi e bandi - Criteri



Il Presidente dichiara aperta la discussione, il cui contenuto, registrato e conservato agli atti, può omettendone materialmente la trascrizione in questa sede, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Nel corso della discussione il Consigliere De Vecchis presenta un emendamento qui di seguito illustrato:

" 1) Cassare a pag. 10 dell' allegata relazione esplicativa punto 2 riga 10 cassare; serviz , attrezzature pubbliche;

2) Aggiungere sulla stessa riga 10 dopo la parola propria: destinate prioritariamente all'edilizia pubblica residenziale, stessa relazione, stessa pagina;

3) Aggiungere dopo la parola propria al comune di riga 6: da destinarsi ad edilizia pubblica residenziale.

Stesso emendamento 2) a pag. 1 della delibera, penultima riga.

Stesso emendamento 3) a pag. 2 della delibera, riga 7.

Cassare a pag. 2 dell'allegato: "schemi avvisi e bandi-criteri" le righe 11, 12 e 13.

A pag. 3 dello stesso allegato riga 28 dopo la parola propria emendamento 2).

Idem a pag. 6 riga 14.

Idem a pag. 10 riga 12 dopo la parola Comune.

Cassare a pag. 10 dello stesso allegato le righe 15 16 e 17."

Il Consigliere Lazzari altresì intervenendo chiede al Consigliere De Vecchis di modificare l'emendamento presentato, formulando alcune proposte di modifiche; il Consigliere De Vecchis acconsente e pertanto il Segretario Generale dà lettura dell'emendamento De Vecchis che risulta pertanto modificato così come dalla copia allegata agli atti.

Terminata la discussione si provvede prima alla votazione dell'emendamento De Vecchis (Lazzari): si allontanano dall'aula i consiglieri comunali Lorenzetti e Tassotti.

Con voti favorevoli n. 10 (Vignoli, Piumi, De Vecchis, Costantini, Assenti, Poli, Gabrielli, Del Zompo, Lazzari e Primavera) e n. 15 voti contrari (0 astenuti) l'emendamento viene respinto.

Quindi si passa alla votazione della proposta di delibera con voti favorevoli n. 17 e n. 6 contrari (Vignoli, Piumi, De Vecchis, Assenti, Poli e Gabrielli), astenuti n. 2 (Nico e Costantini).

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco Giovanni Gaspari e fatte proprie tutte le circostanze e le motivazioni contenute nella relazione stessa;

VISTA la legge n. 1150 del 17.8.1942 (legge urbanistica) e successive modificazioni ed integrazioni; VISTA la legge 5 agosto 1978 n.457 "Norme per l'edilizia residenziale";

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale n. 34 del 5.8.92, avente per oggetto: "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la circolare n.12 (prot.n.1365 del 6.11.2001) del settore urbanistica dell'Amministrazione Provinciale con la quale si è ammessa la presentazione di piani attuativi/particolareggiati di iniziativa privata in variante al PRG;

VISTA la legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti";





VISTA la legge regionale n.16 del 23.2.2005, avente per oggetto: "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate";

VISTA la legge regionale n.36 del 16.12.2005 avente per oggetto "Riordino delle politiche abitative";

VISTA la legge 24 Dicembre 2007, n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)";

RICHIAMATA la Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007 "Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione", che tra l'altro ha confermato l'incarico all'Ufficio di Piano del Comune per la redazione della variante generale al P.R.G.;

RICHIAMATA la Delibera di C.C. n.78 del 11.7.2008 "Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.1990. Norme tecniche di attuazione. Variante art. 48. Zone per attrezzature pubbliche di quartiere - Approvazione definitiva";

RICHIAMATA la Delibera di C. C. n.96 del 7.8.2008 "Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scorporo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida"

SENTITA la I Commissione Consiliare "Pianificazione territoriale" nelle sedute tenutasi nei giorni 12.9.2008 e 15.9.2008;

CONSIDERATO che il presente atto contiene esclusivamente indirizzi per la redazione e l'attuazione del Progetto Casa, e pertanto non necessita, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, del parere in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato;

VISTO che, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

D E L I B E R A

- 1) Di prendere atto, condividere in ogni sua parte ed approvare quale atto di indirizzo il documento allegato denominato "Progetto Casa", formato dagli elaborati cartacei elencati in premessa che allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che, secondo le rispettive competenze, la Giunta Municipale e il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale, cureranno l'attuazione del Progetto Casa secondo gli indirizzi e le priorità in esso contenuti;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 17 e n. 6 contrari (Vignoli, Piuanti, De Vecchis, Assenti, Poli e Gabrielli) astenuti n. 2 (Nico e Costantini), dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - D. Lgs: n. 267/2000.

Responsabile del procedimento : ing. Marco Cicchi

DATA: Settembre 2008

CONSULENZA:
Arch. Luigina Zazio

ing. Germano Polidori	ing. Marco Cicchi
P.ed. Giovanni Ciarrocchi	Geom. Massimo Forlini
Geom. Gionni Tiburtini	Istruttore direttivo tecnico
ing. Germano Polidori	Istruttore direttivo tecnico
ing. Marco Cicchi	Istruttore direttivo tecnico
Dirigente	Direttore
Dirigente	Istruttore direttivo tecnico

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA



ELABORATO: RELAZIONE ESPLICATIVA

ATTO DI INDIRIZZO

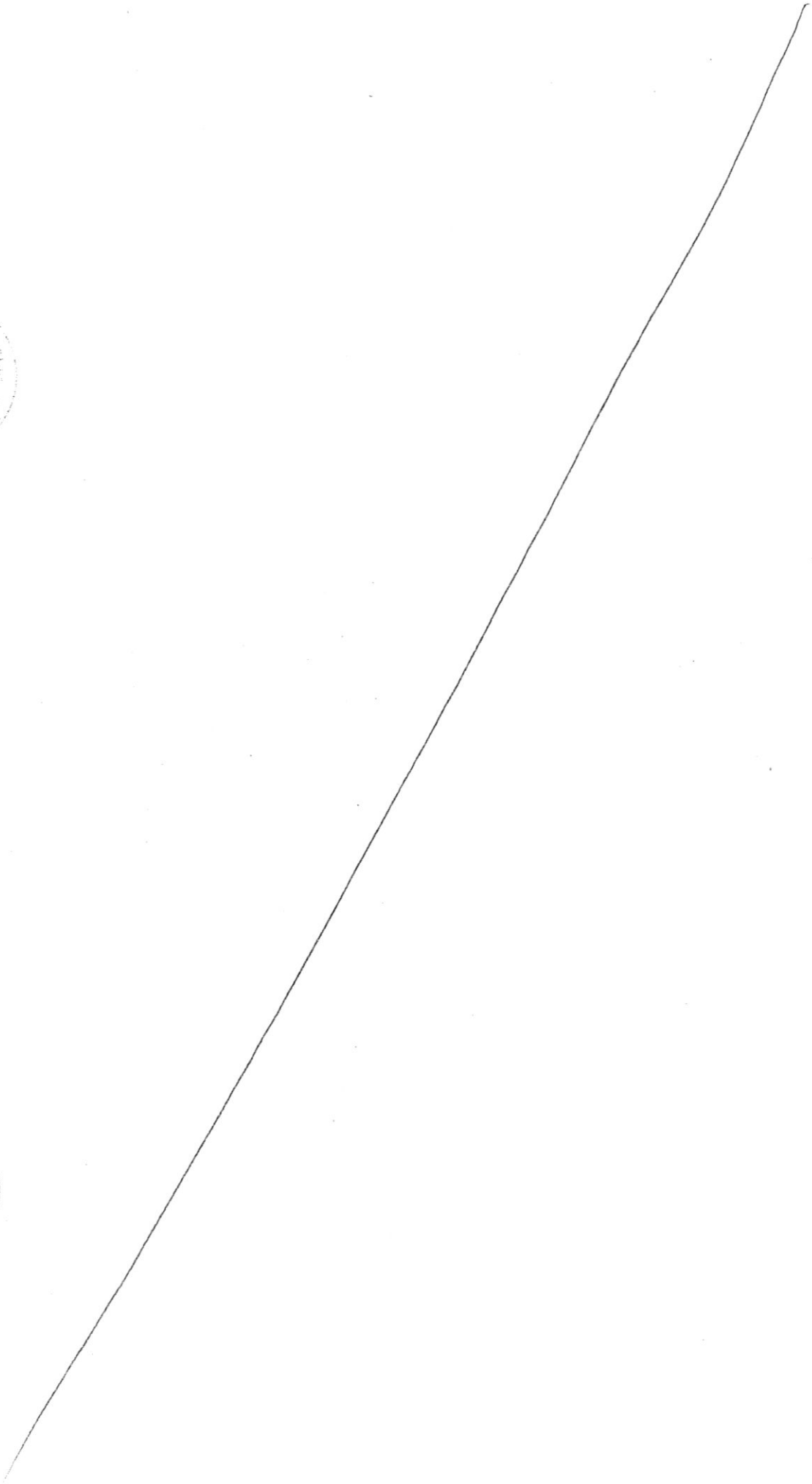
PROGETTO CASA

CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
 SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA



Allegato alla delibera di C.C.S. n. 108 del 26-09-08





PROGETTO CASA PER SAN BENEDETTO DEL TRONTO

RELAZIONE

Le trasformazioni demografiche, culturali ed economiche della nostra società rendono necessario sperimentare nuove strategie operative che coinvolgano i soggetti istituzionali e non del territorio, per cercare di ampliare l'offerta abitativa rivolta alle persone in situazione di svantaggio che vivono sul territorio comunale, promuovendo la loro inclusione sociale. Domanda "di casa" a San Benedetto del Tronto che in molti casi non trova risposta, soprattutto per i costi elevati dell'offerta abitativa in proprietà e per la quasi assoluta carenza di alloggi in affitto per tutto l'anno e tanto meno a prezzi convenzionati. Molti cittadini sono poi inseriti nelle liste di attesa per la domanda di alloggi popolari in relazione all'ultimo bando emesso dal Comune; i dati, da aggiornare a bandi più recenti che saranno prossimamente pubblicati, mostrano: che nel 2004 sono pervenute in Comune 255 domande, 244 delle quali "valide". Nel 2001 le domande valide erano state 304 su 324. Significativo può essere comunque il dato 2006 per quanto riguarda il contributo della legge 431 del 1998 per calmierare il costo dell'affitto: 431 domande in una città in cui il pacchetto degli alloggi in proprietà è largamente superiore a quello degli alloggi in affitto.

Le case popolari assegnate negli ultimi anni sono pochissime: 17 nel 2000, 18 nel 2001, 9 nel 2002, 1 nel 2003, 5 nel 2004, 4 nel 2005. Pochi anche gli "alloggi parcheggio" ovvero quelli assegnati per un periodo massimo di un anno: 34 domande nel 2000, 5 soddisfatte, nel 2001 28 e 7; nel 2002 43 e 5; nel 2003 40 e 3; nel 2004 su 34, 1 sola soddisfatta.

Oggetto	Tipologia	Dati numerici
Contributo affitto	Domande pervenute	451
	(bando anno 2006) da anziani (ultra sessantacinquenni)	124
Alloggi popolari	Domande pervenute	244
	(bando anno 2004) da anziani (ultra sessantacinquenni)	38
Studenti Universitari	Totale iscritti	672
	iscritti non residenti a SBT	381

Se a ciò si aggiunge un patrimonio ERP o ex ERP, per altro alienato ai privati a macchia di leopardo anche dentro lo stesso immobile a più appartamenti, e in condizione di degrado più o meno accentuato (vedi case di via Bianchi, via Manara, via Abruzzi...), e l'esaurirsi di aree disponibili per l'ERP con l'assegnazione nel 2006 all'ERAP dell'ultimo lotto di sovvenzionata allora disponibile nel PEEP "SS. Annunziata", di delinea un quadro assai critico per la risposta sociale al problema casa. Solo l'introduzione dell'ultima variante al PEEP SS. Annunziata del luglio 2007 ha consentito sia di concorrere al bando regionale dotando, possibilmente, la città di alloggi per anziani e studenti universitari in edilizia sostenibile sia di definire la possibile presenza di un asilo nido nel verde e di ulteriore potenzialità edificatoria. Inoltre si



	1999	2005	Variazione assoluta 1999-2005	Variazione % 1999-2005
MARCHE	1.460.989	1.528.809	+67.820	4,64
Pesaro e Urbino	344.494	368.669	+24.175	7,0%
Ancona	444.056	464.427	+20.371	4,6%
Macerata	302.648	315.065	+12.417	4,1%
Ascoli Piceno	369.791	380.648	+10.857	2,9%
San Benedetto del Tronto	45.147	46.717	+1.570	3,48

VARIAZIONI DELLA POPOLAZIONE PER PROVINCIA E PER SBT

Questo dato è evidenziato dalla differenza fra la popolazione al di sotto di 18 anni e quella al di sopra dei 65 anni : a S. B. T. nel 2002 tale differenza è pari a -2.020, nei comuni limitrofi +251; tale tendenza si consolida nel 2003 : S. B. T. - 2.330 comuni limitrofi +435. Le tabelle sotto riportate mostrano comunque un consistente tasso di invecchiamento della popolazione residente nel Comune a partire dal 1999.

Infatti i dati del Comune di San Benedetto del Tronto (aggiornati al 2005), paragonati a quelli della Regione Marche nel suo complesso mostrano :
 In periodo di crisi economica, provocando un incremento dei prezzi che hanno reso il mercato difficilmente accessibile La maggior parte delle nuove abitazioni ha rappresentato la forma di investimento più diffusa anche come "bene rifugio" finalizzata a soddisfare i bisogni abitativi.

Dai dati riportati (censimento 2001) si deduce che nel territorio comprendente San Benedetto e i comuni limitrofi negli ultimi 30 anni, l'attività edilizia è stata consistente ed il numero di abitazioni prodotte è stato superiore alla domanda. Il 54% delle abitazioni sono state costruite dopo il 1971. Se prendiamo in considerazione l'insieme territoriale del Comune di San Benedetto con i comuni confinanti (Acquaviva, Grottammare, Monsampolo, Monteparadone, Ripatransone) i residenti complessivi sono 77.090, il numero delle abitazioni sono 36.815 di cui 8.712 (23%) risultano vuote. Al 2001 le abitazioni che risultano vuote ammontano a 6.085 (26% sul totale delle abitazioni).

Nel periodo 1971-2001 sono state costruite 8.309 nuove abitazioni in edifici ad uso abitativo, pari a 36% del patrimonio edilizio complessivo pari a 22.911 stanze
 Dal 1971 al 2001 i residenti nel Comune di San Benedetto del Tronto sono passati da 42.352 a 45.054 con un incremento di 2.702 residenti. Al 31 dicembre 2006 i residenti nel Comune sono 47.023.

Il patrimonio ERP del Comune, sul quale è comunque necessario svolgere un'indagine più precisa e mirata è costituito da 109 alloggi dei quali: 16 in via De Amicis, 15 in via Petrarca, 16 in via Abruzzi, 1 in via Mare, 46 in via Manara, 4 in via Voltattorni, 11 in via della Pace.
 sta predisponendo un bando per un "concorso di idee partecipate" capace di dettare gli indirizzi complessivi -insieme ai cittadini che fossero interessati- per la riqualificazione dell'intera zona dell'Agraria. Malgrado queste ultime iniziative emerge, comunque, con forza, la necessità di una politica complessiva della casa che sappia e possa corrispondere soprattutto alle esigenze delle categorie più disagiate.



Da una valutazione approssimativa le case vuote e/o sfitte a San Benedetto del Tronto, solo nel Centro Abitato sono circa 7000 e dal rilevamento effettuato nel Piano Attuativo di Riqualfificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Extraurbano almeno 50; le aree da destinare a ERP sono quasi esaurite malgrado il recupero potenziali effettuato con edilizio specializzato nel restauro.

Le abitazioni sono considerate dagli investitori e dai risparmiatori un bene rifugio da tenere prevalentemente libero da vincoli (affittuari) e da cui ricavare un reddito rappresentato dall'affitto nella stagione estiva. La trasformazione delle strutture alberghiere in residence o appartamenti è una conseguenza di questa logica: rispetto alla necessità di investimenti per il riassetto e l'adeguamento per il rilancio dell'attività spesso si preferisce destinare i capitali ad investimenti immobiliari nel nuovo con seguente diminuzione di posti di lavoro anche nel settore più alto della media regionale.

Dalla tabella di confronto si deduce che mentre fino al 1999 sia l'indice di vecchiaia che quello di invecchiamento a San Benedetto del Tronto si sono mantenuti al di sotto degli indici regionali - quindi con un invecchiamento più contenuto -; dal 1999 al 2005 la situazione si è invertita comportando, per la città, in così poco tempo, soprattutto un indice di vecchiaia - scarsa natalità e fuga di giovani - ben più alto della media regionale e un indice di invecchiamento comunque

indice di vecchiaia = $\frac{\text{Popolazione 0-14 anni}}{\text{Ultrasessantatrenni}} \times 100$ indica quanti anziani ogni 100 giovani
 indice di invecchiamento = $\frac{\text{Ultrasessantatrenni}}{\text{Popolazione complessiva}} \times 100$ indica quanti anziani ogni 100 abitanti

INDICATORE		1999		2005		Variazioni % dal 1999 al 2005	
INDICE DI INVECCHIAMENTO	21,1	20,02	22,4	22,87	+6,16	+14,23	
INDICE DI VECCHIAIA	164,1	156,52	171,6	180,52	+4,57	+15,33	
	Marche	S. Benedetto del Tronto	Marche	S. Benedetto del Tronto	Marche	S. Benedetto del Tronto	

Popolazione per classi di età		1999		2005		Variazioni % dal 1999 al 2005	
80 anni ed oltre	71.553	1.803	94.187	2.819	+31,6	+56,35	
75-79 anni	66.177	2.023	72.306	2.259	+9,4	+11,66	
70-74 anni	81.877	2.515	81.892	2.579	+0,0	+2,5	
65-69 anni	86.947	2.698	91.447	3.026	+5,2	+12,15	
	Marche	S. Benedetto del Tronto	Marche	S. Benedetto del Tronto	Marche	S. Benedetto del Tronto	

INDICATORI DI INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

Da questa tabella si deduce che San Benedetto del Tronto, pur non raggiungendo i tassi di incremento demografico dell'exploit della Provincia di Pesaro, presenta un tasso di incremento demografico tra il 1999 ed il 2005 che supera largamente la media della Provincia di Ascoli Piceno e tende ad avvicinarsi alla media regionale.



l'ultima variante al PEEP SS: Annunziata, gli alloggi in affitto per tutto l'anno - a prezzi ad affitto a canone concordato e non - assai pochi.

Il sottoutilizzo di un patrimonio così importante anche quantitativamente è decisamente uno spreco, soprattutto in una città in cui il problema "casa" acquista una sua particolare evidenza e drammaticità soprattutto per alcuni strati della popolazione quali i giovani coppie, anziani, extra-comunitari; malgrado ciò il tema politico "casa" negli ultimi anni è diventato un argomento di minor importanza che nel passato anche se, negli ultimi tempi sembra aver riacquisito, nelle politiche governative e regionali, un certo rilievo relativamente ai temi della riqualificazione urbana e dell'edilizia sociale. Il legame tra "problema casa" e politiche urbanistiche e territoriali è evidente: lo spostamento politico e culturale dell'attenzione complessiva sui temi della "qualità del vivere" e quindi anche dei modi di abitare ha comportato e continua a comportare un'attenzione particolare ai temi della sostenibilità, del funzionamento territoriale, economico e sociale della città ed impone una specifica cura nei modi di dare risposta (sia in termini di quantità che di qualità) al tema "casa". Purtroppo dai tempi del piano decennale casa (legge 457/78) si è assistito al progressivo spegnersi dell'interesse al tema sociale dell'abitare e, pur nel cambiamento delle politiche quantitative dell'urbanizzazione, si è assistito inoltre all'imporso di una logica di mercato non contenuta, in questo campo, da provvedimenti pubblici adeguati. Si è giunti, così, al 3° condono edilizio per fare cassa, senza una seria politica di intervento e al tempo stesso, nella stessa logica, si è iniziata una generica e non controllata politica di dismissione del patrimonio abitativo pubblico.

Si ripropone con drammaticità quindi, ed è un tema di attualità nelle discussioni tra Regioni, ANCI e governo, il tema "dell'edilizia sociale come nuovo standard" intendendo con questo affrontare in maniera organica e strutturale e con i vari soggetti interessati il tema della casa andando in direzione anche di una possibile collaborazione pubblico/privato: con la legge 244/2007 (Finanziaria per il 2008) ciò è stato finalmente riconosciuto "Articolo 1 comma 258: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consorziale, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale".

Inoltre, ai sensi del successivo comma 259: "Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258".

Inoltre con decreto del Ministero delle Infrastrutture del 26 marzo 2008 sono stati messi a bando altri programmi complessi (di riqualificazione urbana) per l'attuazione di edilizia sociale a canone calmierato.

Diversamente, nella logica per cui ognuno deve arrangiarsi a risolvere i propri problemi, è del tutto evidente che, in Italia con il 65% dei pensionati INPS sotto gli 800 euro al mese e il 48% delle famiglie con un solo reddito, per essi il tema della casa in proprietà resta un sogno; se si considera inoltre la non soluzione del "regime dei suoli" con il conseguente incremento dell'incidenza sempre più forte della rendita fondiaria anche a seguito del contrarsi di un sistematico intervento pubblico di calmiera, l'impotenza degli Enti Locali ad operare sia per i prezzi di esproprio che sono sempre più assimilabili a valori di mercato, sia per le finanze dei Comuni sempre più contratte, sia per le difficoltà ad operare una organica politica di riqualificazione ed intervento sul patrimonio pubblico esistente e potenziale, e, per contro, con il presentarsi di una nuova pressione abitativa determinata dalle nuove povertà, dalle nuove esigenze abitative ed dall'ancora recente ma persistente fenomeno dell'immigrazione, ne esce un quadro che richiede precisi, mirati e rapidi interventi.

Il problema della casa è forse oggi più identificabile che in passato, ma è chiaro che, anche considerando la condizione di solitudine delle famiglie nell'affrontare questa esigenza, siamo in presenza sia di una nuova criticità che di una nuova centralità determinata dall'acutizzazione e difficoltà di dare soluzioni per intere categorie sociali.

La casa è una dei requisiti fondamentali per realizzare una parte rilevante delle condizioni che attongono alla sfera individuale del benessere, costituendo un bene di prima necessità che incide sull'aspetto relazionale delle persone: la



casa è uno spazio di relazioni interne e un nodo delle relazioni con l'esterno. Riducendo le possibilità relazionali, si limitano anche le scelte possibili e le capacità degli individui. Le relazioni degli individui cambiano nel tempo, specie in una società moderna, e inducono un cambiamento anche nel modo di soddisfare le esigenze dell'abitare (es. la dimensione e la localizzazione della casa).

I mutamenti delle società attuali, quali le separazioni, l'aumento della mobilità dovuta a lavoro o a studio, la presenza di sempre più cittadini appartenenti alla fascia delle nuove povertà, gli anziani soli, l'immissione di extra-comunitari incidono sulla domanda abitativa, creando una richiesta crescente e in continua evoluzione, di abitazioni sociali specie in affitto.

Tale domanda è anche latente o potenziale, in quanto coloro che vivono in condizioni abitative non soddisfacenti (per caratteristiche igienico-abitative, per problemi di manutenzione, ecc.) e non dispongono di risorse economiche adeguate all'offerta di mercato, talvolta non cercano attivamente un nuovo alloggio. Infatti la richiesta, manifesta o latente, di abitazioni in affitto si contrappone ad un'offerta che appare rigida e poco dinamica e che non risponde ai bisogni dei cittadini: in pratica, si registra un'ampia domanda, rimasta inevasa e tendente ad aumentare, di alloggi in locazione, che rispecchia i mutamenti sociali del nostro tempo. Il "bene casa" va dunque inteso nella sua accezione più ampia, in quanto lo sviluppo qualitativo dell'edilizia rientra in una politica sociale della casa coerente con i più generali obiettivi di governo della città attraverso anche la riqualificazione del sistema urbano, individuando a tal fine innovativi strumenti di risparmio energetico e modalità di intervento anche sull'offerta.

In particolare i giovani entrano molto più tardi delle generazioni precedenti in una condizione di stabilità lavorativa che possa garantire l'accesso ad un mutuo o persino il pagamento di un affitto a prezzi di mercato, con una flessibilità lavorativa che spesso contraddice la persistenza abitativa nello stesso luogo per tutta la vita (il 33% ha cambiato una volta lavoro, il 20% due volte e questo avviene non sempre nello stesso quartiere e neppure nella stessa città).

La soluzione va dunque ricercata in un costante atteggiamento che veda anche l'Amministrazione Locale in grado di programmare, ma non solo programmare, **attuare interventi** mirati su tutto il ventaglio dei problemi abitativi, considerando quindi anche le risorse territoriali presenti e potenziali sotto il profilo dell'intera gamma fisica, economica e sociale della questione "casa".

La "casa" quindi non solo come interno, come rifugio, come bene rifugio, come risparmio e salvaguardia per la vecchiaia, come intervento speculativo..... ma soprattutto come bene inserito correttamente in un contesto di servizi, accessibile e sicuro, disponibile, in vari modi, per tutti: elemento di qualificazione e di identità urbana.

Alcuni temi sono decisamente di rilevanza nazionale e riguardano, ad esempio, l'uso della leva fiscale finalizzata ad evitare la diffusa situazione di case sfitte - che comunque gravano sulla collettività in termini di costi urbanizzazione, di occupazione del suolo, di quantità di standards; si potrebbe, invece, equiparare a standard l'edilizia sociale, diversificare l'affitto delle case estive, lasciando ai Comuni la scelta delle quantità e dei modi sia abbassando la tassa sulle transazioni immobiliari nell'acquisto della prima casa, sia intervenendo con agevolazioni fiscali nel caso di affitto a canone concordato e attraverso un prelievo fiscale maggiore sulle case di lusso.

Fondamentale, a tutti i livelli, resta comunque il tema strutturale di un piano pubblico di acquisizione delle aree e di fabbricati, - vedi ruolo attivo della Regione Marche in tal senso e la piena concordanza degli orientamenti regionali con gli obiettivi della presente proposta -, anche attraverso forme trasparenti di accordo con privati.

La casa, dunque, come punto di vista costante di valenza normativa e legislativa di sistema sia a livello nazionale che regionale anche attraverso la riproposizione di una Legge Quadro che contenga forti incentivi alla qualità e alla sperimentazione tipologica ma anche alla bio-architettura e al risparmio energetico.

Per quanto riguarda San Benedetto del Tronto la tendenza alla periferizzazione dell'abitare in altri Comuni, il doppio mercato determinato dalla compressione di un mercato immobiliare per i residenti ed uno per le seconde case turistiche che produce una costante lievitazione dei prezzi e dei valori immobiliari soprattutto in relazione ai valori della rendita fondiaria, l'affacciarsi di un potenziale mercato per l'affitto a studenti universitari, l'insostenibilità dei prezzi di acquisto per le giovani coppie, la assoluta carenza di abitazioni in affitto a prezzi convenzionati e non, l'esaurirsi delle possibilità edificatorie residenziali all'interno del PEEP SS. Annunziata, lo stato di decadenza di alcune abitazioni ERP passate in parte e a macchia di leopardo ai privati, la presenza di numerosi edifici abbandonati e fatiscenti soprattutto nella parte

Nord della città, ma non solo, richiedono una costante politica di sostegno soprattutto nei confronti dei ceti meno abbienti.

Un aspetto significativo del progetto può essere l'utilizzo di materiali ecologici e la predisposizione di interventi per il risparmio energetico e per l'uso razionale delle risorse da utilizzare. Attualmente a livello Europeo, ma anche nazionale e regionale sono in corso nuove opportunità per la bio-edilizia: in questo quadro la Regione Marche, in accordo con le politiche governative in atto, è orientata a provvedere ai finanziamenti che coprano le spese degli interventi pubblici con sperimentazione parziale o integrale in bio-edilizia.

L'efficacia rappresenta un imprescindibile criterio di confronto che dovrà essere sempre verificato anche per poter attivare ulteriori risorse derivanti anche da specifici finanziamenti europei. La comunicazione della Commissione europea 11.02.2004 "Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano", promuove strategie di progettazione urbana sostenibile ed interventi sull'edilizia sostenibile.

Significativo e basilare per la riuscita del progetto sarà, inoltre, il coinvolgimento e il contributo della Ass. Industriali, Istituti finanziari, Cassa Edile, Scuola Edile, ERAP..., che potrebbero mettere a disposizione le loro professionalità e i beni immobili da utilizzare.

Nello schema di seguito riportato vengono sinteticamente indicate le tematiche di intervento e le azioni possibili e conseguenti che questa Amministrazione si propone di affrontare gradualmente nel tempo secondo priorità e tempistiche da stabilire e concordare di volta in volta.



POLITICHE DELLA CASA
Principi ispiratori ed indicazione delle opportune azioni

CASE in PROPRIETA'

1. agevolazioni e garanzie creditizie soprattutto per 1° casa

2. recupero e riqualificazione

3. innovazione

4. convenzioni con privati

ACQUISTO 1° CASA

1. fondo di garanzia con priorità per giovani coppie

2. agevolazioni con abbattimento tassi sui mutui

3. "buoni casa"

4. incentivi al risparmio energetico

5. convenzioni con privati

CASE in AFFITTO

1. contributo per l'affitto come sostegno economico alle famiglie.

2. intervento a breve: sostegno a sgrattati e utenza con fondo sociale

3. legge regionale 36/05: affitto convenzionale ERP

4. ** **bando pubblico** che garantisca ai privati il pagamento di un affitto a canone concordato per almeno 4 anni con relativa assicurazione per disponibilità limitata nel tempo di alloggi privati "agenzia per l'affitto"

5. affitto estivo: emergere dal caso singolo e "in nero", valutazione delle qualità e costituzione di "agenzie per l'affitto"

6. bando pubblico per compartimenti edificatori per realizzare nuove abitazioni in area PEEP o anche in aree parzialmente recuperate su aree private da adibire ad affitto convenzionato anche in variante al PRG

MIX CASE Private + affitto e/o proprietà

1. Avviso pubblico per compartimenti edificatori su case o edifici fatiscenti privati e/o dismessi da realizzare subito con recupero di alloggi e attività compatibili per acquisizione al Comune di alloggi in proprietà e/o in affitto convenzionato (vedi anche LR 16/2005)

2. Conseguentemente: realizzazione di almeno una decina piani di recupero (vedi anche LR 16/2005), eventualmente in variante al PRG vigente con i criteri di cui al punto precedente:

a. fatiscenza o degrado o dismissione

b. recupero di eventuali standards urbanistici agiuntivi e facendo riferimento, comunque, alla zonizzazione già compresa nel PRG vigente,

c. acquisizione al Comune di alloggi o affitto concordato.

3. Bando pubblico per compartimenti edificatori su edifici e aree di proprietà pubblica e/o privata da realizzare subito con recupero di alloggi e attività compatibili in una trattativa con il privato per acquisizione al Comune di alloggi in proprietà e/o in affitto convenzionato (vedi anche LR 16/2005)

4. Bando pubblico per compartimenti edificatori per realizzare nuove abitazioni in area PEEP o anche in aree parzialmente recuperate su aree private da adibire ad affitto convenzionato anche in variante al PRG

CASE ERP

1. nuova 167 con criteri di qualità e bioarchitettura; privilegio all' affitto a canone concordato e alla sperimentazione. Evitare monofunzionalità e ghettizzazione sociale e funzionale

2. quota parte di ERP, anche in affitto convenzionato, nei nuovi PP e lottizzazioni secondo criteri di perequazione recupero del patrimonio edilizio pubblico, senza dismissioni incontrollate, invece valorizzazione anziani, giovani, immigrati, studenti fuori sede : parco alloggi a rotazione

5. sperimentazione tipologica e bioedilizia

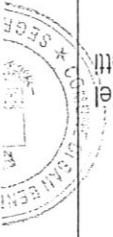
6. sostegno a famiglie strattate (case parcheggio)

7. utenza con fondo sociale (breve periodo)

8. case parcheggio anche per spostamenti temporanei ai fini del recupero di abitazioni ERP degradate



9.	sovvenzionata e convenzionata-agevolata
10.	affitto a canone concordato
11.	accessibilità in sicurezza
12.	riqualificazione ed incremento dei servizi di quartiere
CASE per particolari categorie svantaggiate (proprietà e/o affitto)	
1.	l'edilizia sociale come nuovo standard con riserva percentuale di alloggi (vedi discussione a livello nazionale)
2.	realizzazione di nuovi alloggi per immigrati
3.	minialloggi anziani-single autosufficienti inseriti nel contesto
CASE Protette	
1.	case per anziani parzialmente autosufficienti
2.	RSA per non autosufficienti
3.	case per portatori di handicap
4.	case in comunità per cura dipendenze
5.	case -famiglia e protette
Risanamento CASE e/o edifici degradati (recupero e riqualificazione)	
1.	Priorità: a seguito di avviso pubblico Piani di Recupero puntuali (almeno una decina di PR su edifici privati degradati con: recupero standards , acquisizione al Comune di alloggi in proprietà o in affitto concordato)
2.	Completamento attraverso PRU (legge regionale 16/2005) di case incomplete non ricomprese nell'applicazione della LR 31/79 con acquisizione di standard urbanistici e monetizzazione
3.	Censimento edifici degradati
4.	Comparti e perequazione (ERP)
5.	Rapporto pubblico/privato: bandi e possibili accordi con procedura di evidenza pubblica
CASE affitto estivo	
1.	Costituzione di una associazione dei proprietari affittuari di case estive (catalogazione case con valutazione tipo alberghi)
2.	albo delle case temporalmente disponibili (pagina Web)
3.	bed and breakfast
4.	agriturismi
5.	country house
6.	verificare anche valutazione ICI
Innovazione	
1.	sperimentazione tipologica
2.	regolamento per bio-edilizia con incentivi
CASE agricole	
1.	recupero tipologico e funzionale utilizzando materiali idonei delle case abbandonate
2.	bioedilizia
3.	"agri-cultura" (salutismo, beauty-farm, parco agricolo, agriturismo, B&B, itinerari...)
4.	rapporto pubblico/privato (acquisizione alloggi al Comune o affitto a canone concordato)
CASE prefabbricate	
1.	Eventuale realizzazione di alloggi per immigrati finalizzati ad una prima accoglienza sul territorio. L'impegno del Comune potrebbe essere l'acquisto di materiale mentre l'edificazione dovrebbe essere a carico di altri soggetti disponibili inclusi i futuri ospiti (vedi anche disponibilità e piano della protezione civile).
CASE in autocostruzione	
1.	Realizzazione di nuovi alloggi senza l'ausilio di una ditta appaltatrice. L'impegno del Comune potrebbe essere quello di riservare un'area dedicata, promuovere la formazione di cooperative ad hoc, garantire un'adeguata progettazione, direzione dei lavori mentre l'edificazione dovrebbe essere a carico dei soggetti interessati.



INTEGRAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Miglioramento complessivo di qualità di vita

1. migliore qualità urbana ed integrazione dei servizi
2. minori tensioni sociali e tutela delle categorie meno protette
3. miglioramento complessivo del plarond abitativo
4. ricettività e capacità di attrazione residenziale, turistica, e sportiva
5. rapporto pubblico/privato: migliori rapporti e obiettivi comuni anche per piccoli interventi
6. mix di funzioni e soggetti (no a ghetti monofunzionali)
7. rete telematica e pacchetti turistico-tematici

Aspetti normativi comunali

1. acquisizione di aree e alloggi attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi contestualmente servizi e qualità in un azione concorrente pubblico-privata (piani di recupero e programmi integrati)
2. revisione REC (vedi proposta legge regionale per RUE) ed integrazione con Regolamento bio-edilizia
3. verifica ICI
4. verifica e funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria (lottizzazioni)
5. stato di attuazione, opere di urbanizzazione secondaria nelle lottizzazioni, cessioni al Comune

Aspetti urbanistici:

1. Riqualficazione urbanistica (PRU da LR 16/2005): censimento delle case vuote, sfitte e degradate.
2. Riqualficazione Quartiere Agraria e zona PEEP SS. Annunziata ed integrazione servizi
3. Bando per disponibilità case in affitto con possibile finanziamento a carico Istituti di credito.
4. Nuova 167 con criteri di integrazione sociale e qualità urbana e architettonica e bioedilizia
5. Quota parte nei nuovi PP, PR lottizzazioni e comparti (convenzioni con privati)
6. Riqualficazione patrimonio abitativo pubblico nel territorio (via Bianchi, via Manara, via Abruzzi...) anche attraverso abbattimento e reintegrazione
7. Riqualficazione patrimonio pubblico anche attraverso PRU con bandi di riqualficazione pubblico/privato.
8. Protocolli d'intesa
9. Risparmio energetico in edifici pubblici



FASI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO CASA

In prima attuazione del "Progetto Casa" possiamo distinguere quindi una tempistica che privilegia:

1. A seguito di avviso pubblico da cui trarre la disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparto edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica (vedi L.Reg. n. 16/2005).
2. Bando (o bandi) pubblici per comparti edificatori su edifici e aree di proprietà pubblica e/o privata da realizzare con recupero di alloggi e attività compatibili mediante negoziazione con il privato per acquisizione al Comune di servizi, attrezzature pubbliche ed alloggi in proprietà e/o in affitto convenzionato (LR 16/2005), a partire dall'individuazione di zone con presenza di immobili di proprietà pubblica da riqualificare (in conformità allo Schema Direttore: progetto di valorizzazione del patrimonio pubblico, implementazione dei servizi, accessibilità della città, risparmio energetico, ecc...).
3. Bando pubblico per comparti edificatori per realizzare nuove abitazioni o per recupero anche parziale in aree PEEP o su aree private da adibire ad affitto convenzionato anche in variante al PRG
4. Attraverso un progetto da finanziarsi principalmente con risorse di Istituti di credito, costituzione di un fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa privilegiando le giovani coppie
5. Con i fondi messi a disposizione, possibilmente da Istituti di credito, vanno coperte anche le spese per il sostegno al pagamento di affitti convenzionati su edifici già esistenti, acquisiti alla disponibilità comunale attraverso un **bando pubblico** che garantisca l'affitto per almeno 4 anni con relativa assicurazione ("agenzia per l'affitto"). Il bando verrà stilato con forme progressive di contributo a seconda delle difficoltà dei richiedenti e secondo una graduatoria che privilegia i maggiori disagi. Tali alloggi-parcheggio consentiranno temporanei spostamenti di inquilini per il restauro di alloggi ERP o ex-ERP degradati.

A seguire il perseguimento ed ampliamento degli obiettivi di cui sopra e inoltre:

1. Realizzazione di alloggi rivolti a soggetti in situazione di disagio e di emergenza abitativa, tramite il recupero di patrimonio esistente. Il progetto dovrebbe essere realizzato in collaborazione con altri partner come, ad esempio, le cooperative sociali. Questa articolazione del progetto prevede la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica per soggetti in situazione di difficoltà, con particolare riferimento ad anziani parzialmente o totalmente autosufficienti, disabili, famiglie che necessitano di una pronta accoglienza, avvalendosi anche, possibilmente, di finanziamenti provinciali e regionali. Tali soluzioni dovrebbero poter rendere possibili momenti di autonomia e servizi comuni, legati ad una presenza comunque non definitiva. Promozione fondo affitti/acquisti sociali.
2. Realizzazione di nuovi alloggi per immigrati finalizzati ad una prima accoglienza sul territorio, ma anche per studenti.
3. Si stanno attivando modalità di collaborazione con il soggetto gestore del Patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica (ERAP Ascoli Piceno) per ampliare l'offerta abitativa rivolta alle persone in situazione di particolare svantaggio
4. Acquisizione di aree e alloggi attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in un'azione concorrente pubblico-privata (PRU e programmi integrati)

In definitiva :

1. Attraverso una azione costante e programmata perseguire l'obiettivo di garantire il diritto alla casa anche attraverso:



2. ri funzionalizzazione del sistema abitato del Comune con criteri di qualità ed equità
3. ri funzionalizzazione del sistema dei servizi primari e messa in sicurezza della città
4. sistema alternativo di qualità nella fruizione della città (verde, parcheggi, piste ciclabili..) con tutela delle categorie più deboli e svantaggiate

Il progetto promosso dal Comune di San Benedetto del Tronto vuole proporre la propria realizzazione anche attraverso il contributo di soggetti del privato sociale e non, e attraverso la possibile disponibilità fornita dal sistema cooperativistico e dagli Istituti di Credito del territorio che, insieme all'ERAP e al Comune possono costituire il finanziamento iniziale al quale dovranno aggiungersi altre risorse provenienti dai partner pubblici e privati che aderiranno al progetto (finanziamenti, immobili da ristrutturare o disponibili, terreni, ecc.).

A tal fine sarà possibile redigere e sottoscrivere un **Protocollo d'Intesa** tra i soggetti interessati.

Operativamente per le priorità già precedentemente individuate riguardo il risanamento CASE e/o edifici degradati (recupero e riqualificazione) per memoria dallo SCHEMA DIRETTORE "(...) a seguito di avviso pubblico da cui trarre la disponibilità privata, realizzazione di almeno una decina di piani di recupero, eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su case o edifici degradati dimessi, fatiscenti o abbandonati con recupero di alloggi e attività compatibili, in una trattativa con il privato per acquisizione al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica; inoltre, sempre con avviso pubblico, saranno anche bandite gare pubbliche, eventualmente anche in variante al PRG vigente, per la realizzazione di interventi di miglioramento funzionale e sociale interessanti zone e comparti di compressa pubblico-privato".



LR 16/2005

Art. 5

(Programma di riqualificazione urbana)

1. Il PRU è lo strumento di programmazione ed attuazione degli interventi da realizzare nelle aree da riqualificare, individuate nel Quadro, nei piani territoriali di coordinamento provinciali di cui all'articolo 12 della l.r. 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o negli strumenti urbanistici comunali, ed ha valore di piano particolareggiato. Il PRU interessa ambiti urbani unitari ed è finalizzato ad incrementare la qualità urbana e architettonica delle aree da riqualificare e il loro corretto inserimento nel contesto urbano, promuovendo l'integrazione sociale degli abitanti, il risparmio energetico, l'architettura ecosostenibile e la realizzazione di abitazioni, con particolare riferimento a quelle da offrire in locazione. Il PRU prevede il contestuale intervento di più soggetti, l'utilizzazione di risorse pubbliche e private e disciplina le diverse categorie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

2. Il PRU contiene:

a) la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con l'indicazione del prevalente interesse pubblico degli stessi e delle risorse necessarie e disponibili;

b) le risultanze delle consultazioni pubbliche, volte alla definizione di soluzioni condivise;

c) l'elenco delle unità immobiliari da riqualificare con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto

d) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati all'attuazione del programma;

e) i costi degli interventi e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti;

f) l'individuazione del nulla osta, permessi, autorizzazioni, atti di assenso necessari alla realizzazione degli interventi con l'indicazione dei tempi necessari per il loro rilascio;

g) le diverse fasi di realizzazione degli interventi e la loro durata;

h) l'individuazione delle eventuali varianti che il PRU comporta agli strumenti urbanistici generali del Comune.

3. Il PRU interessa le aree edificate aventi qualunque destinazione urbanistica, ad esclusione delle Zone E agricole di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici comunali.

4. La Regione, con proprio regolamento, da adottarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, approva i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico di cui al comma 2, lettera a), che tengano conto della relazione sulle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico e il soggetto privato a seguito dell'attuazione del PRU, sulla base di specifici indicatori e costi parametrici, considerando tra l'altro la valorizzazione fondiaria conseguente all'eventuale variante urbanistica.

5. La Regione e la Provincia possono concorrere al finanziamento del PRU utilizzando le risorse destinate agli interventi per le politiche abitative o ad altri settori di intervento di propria competenza.

Art.9

(opere in contrasto)

1. Sono definite opere in contrasto le costruzioni ed i manufatti che, per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi.

2. Le opere in contrasto sono inserite nel Quadro su segnalazione dei Comuni.

3. Il Comune stabilisce le modalità per l'eliminazione o la trasformazione delle opere in contrasto, anche tramite PRU, al fine di ripristinare il valore paesistico, architettonico e ambientale del luogo.

4. Al fine di cui al comma 3, il Comune può attivare una procedura negoziata ai sensi degli articoli 11 e 15 della legge 24/11990, nonché promuovere la partecipazione dei soggetti interessati mediante procedure di evidenza pubblica o accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e dell'articolo 26 bis della l.r. 34/1992 qualora l'intervento comporti variante allo strumento urbanistico generale del Comune.

Legge regionale 34/92

Art. 32. Comparti edificatori.

1. I proprietari interessati ai comparti edificatori individuati come tali in sede di approvazione dei piani regolatori particolareggiati, o successivamente mediante determinazione comunale adottata d'ufficio ovvero a richiesta di qualunque interessato, hanno facoltà di riunirsi in consorzio per l'attuazione degli interventi relativi al comparto.

2. Decorso inutilmente un anno dall'individuazione del comparto senza che sia stata esercitata la facoltà di cui al comma 1, il comune può procedere d'ufficio alla costituzione di un consorzio agli stessi fini, a condizione che al consorzio aderiscano i proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, almeno due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto.

3. La costituzione del consorzio è titolo per la espropriazione degli immobili rimanenti, ai sensi delle norme vigenti in materia. Gli immobili espropriati sono ceduti al consorzio così costituito in proprietà al prezzo corrispondente alle indennità di espropriazione corrisposte aumentate delle Sole spese della procedura espropriativa.



4. Salvo quanto diversamente disposto nella presente legge si osservano, per la costituzione del consorzio di cui ai commi 1 e 2 e per l'adozione dello statuto di esso, le disposizioni di cui all'articolo 9 della L.R. 30 luglio 1974, n. 16 in quanto applicabili.

Art. 34. Elaborati degli strumenti urbanistici attuativi.

I piani di cui al comma 1 dell'articolo 31, sono di norma costituiti dai seguenti elaborati:

a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione con riferimento all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti al legati:

a1) le analisi e le ricerche svolte

a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;

a3) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune e i privati;

a4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità;

b) la copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata;

c) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:

c1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità dei veicoli a motore, delle biciclette e dei pedoni, con precisazione delle relative caratteristiche tecniche, con le quote altimetriche oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi dagli edifici esistenti; i parcheggi, con la individuazione di aree destinate esclusivamente alle biciclette separate da quelle destinate ai veicoli a motore (4);

c2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;

c3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;

c4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

e) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano con indicazione di quelle soggette eventualmente all'esproprio;

g) le norme tecniche di attuazione del piano;

h) il riepilogo informativo statistico di cui al comma 1 dell'articolo 35.

2. I piani di lottizzazione sono inoltre corredata dallo schema di convenzione da stipulare con il comune.

3. Fin dal primo esame da parte dei consigli comunali e per l'intero svolgimento delle procedure ad essi relative, gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'articolo 1 debbono essere corredata dalla documentazione di cui al presente articolo.

Legge 457/78

Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale

dalla Sentenza del TAR Marche n. 1221 del 2001

pag. 3 : "Contrariamente a quanto asserito dai ricorrenti, la giurisprudenza ha chiarito che, ai sensi dell'art. 1 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, non occorre il previo rilascio della concessione edilizia solo quando il mutamento di destinazione d'uso di un immobile non abbia dato luogo ad alcuna opera edilizia (Cons. St., sez. IV, 28 luglio 1982, n. 525; sez. V, 15 giugno 1998, n. 832). Viceversa, quando in un edificio vengono realizzate opere edilizie tali da comportare il mutamento della destinazione d'uso e la sostanziale realizzazione di una "nuova costruzione", si applica l'art. 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in correlazione con l'art. 41 - sexes della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (come introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765) e all'art. 8, comma 1 lettera a), della legge 28 febbraio 1985, n. 47. La ratio di tali disposizioni è quella di consentire, per quanto possibile, un ordinato utilizzo del territorio. In base all'art. 41 - sexes della legge 17 agosto 1942, n. 1150, riguardante la dotazione degli standards e dei parcheggi in particolare, ogni "nuova costruzione" può essere realizzata solo quando sia rispettato il parametro ivi fissato sul rapporto tra la prevista volumetria e gli spazi da destinare a parcheggi (Cons. St., sez. V, 19 maggio 1998, n. 626). A sua volta, per l'art. 8 comma 1 della L. n. 47 del 1985 solo se vi è una specifica concessione edilizia può averi il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, pubblicato nella G.U. n. 97 del 16 aprile 1968.



Deve essere pertanto ribadito il principio già enunciato dalla giurisprudenza, secondo il quale il concetto di "nuova costruzione" di cui al citato art. 41-sexies riguarda non solo la realizzazione di un manufatto su un'area libera, ma anche ogni intervento di ristrutturazione che renda un manufatto oggettivamente diverso da quello preesistente, in considerazione dell'entità delle modifiche (Cons.St., sez V, 22 giugno 1998, n. 921); l'oggettiva diversità del manufatto, come emerge dall'art. 8 della L. n. 47 del 1985, si ha per il solo fatto che sussiste "il mutamento di destinazione d'uso che implichi la variazione degli standards".

Ciò comporta che, salvo il rispetto delle previsioni urbanistiche di zona, ove è previsto l'intervento, qualora si intenda ristrutturare (con lavori interni o meno al fabbricato) un edificio già adibito a capannone industriale in un immobile destinato a residenza, ad uffici, o ad attività commerciali, si configura una "nuova costruzione" per la quale occorre il rilascio della concessione edilizia, che deve anche disporre i prescritti spazi destinati a parcheggio (Cons.St., sez V, 22 giugno 1998, n. 921, cit.).

In altri termini, le norme che riguardano gli standards si applicano anche nel caso di ristrutturazione che conduce alla realizzazione di un edificio da considerare, giuridicamente, una "nuova costruzione" rispetto a quella preesistente".

**legge 1 agosto 2002, n. 166
(Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) -
Art. 27. Programmi di riabilitazione urbana**

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri interessati, di intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definiti i criteri e le modalità di predisposizione, di valutazione, di finanziamento, di controllo e di monitoraggio di programmi volti alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana, denominati «programmi di riabilitazione urbana», nonché di programmi volti al riordino delle reti di trasporto e di infrastrutture di servizio per la mobilità attraverso una rete nazionale di autostrade per le grandi aree urbane.

2. I programmi sono promossi dagli enti locali, di intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere e sull'assetto del territorio.

3. Le opere ricomprese nei programmi possono riguardare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e delle relative attrezzature e spazi di servizio, finalizzati alla riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da degrado fisico, economico e sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali.

4. Le opere che costituiscono i programmi possono essere cofinanziate da risorse private, rese disponibili dai soggetti interessati dalle trasformazioni urbane. A cura degli enti locali promotori è trasmessa al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con cadenza annuale, una relazione sull'attuazione dei programmi di riabilitazione urbana e sugli effetti di risanamento ambientale e civile ottenuti.

5. Il concorso dei proprietari rappresentati la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

(Circolare Ministero Infrastrutture 29 gennaio 2003, n. 879: Piani attuativi di iniziativa privata - Chiarimenti del ministero in merito alle possibilità di attuazione, in risposta al quesito ANCE a proposito dei Piani Attuativi di cui all'art. 27 della legge n. 166 del 2002 ha sostenuto che la possibilità di costituire un Consorzio tra proprietari rappresentati la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo (da valutare in base all'imponibile catastale), al fine di presentare al Comune proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione, ha portata generale)

**Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
art. 7 - Limiti di densità edilizia**

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastituzioni di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondaria non deve superare il 50% della densità fondaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

Zone B): le densità territoriali e fondarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondarie superiori ai seguenti limiti:

7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;



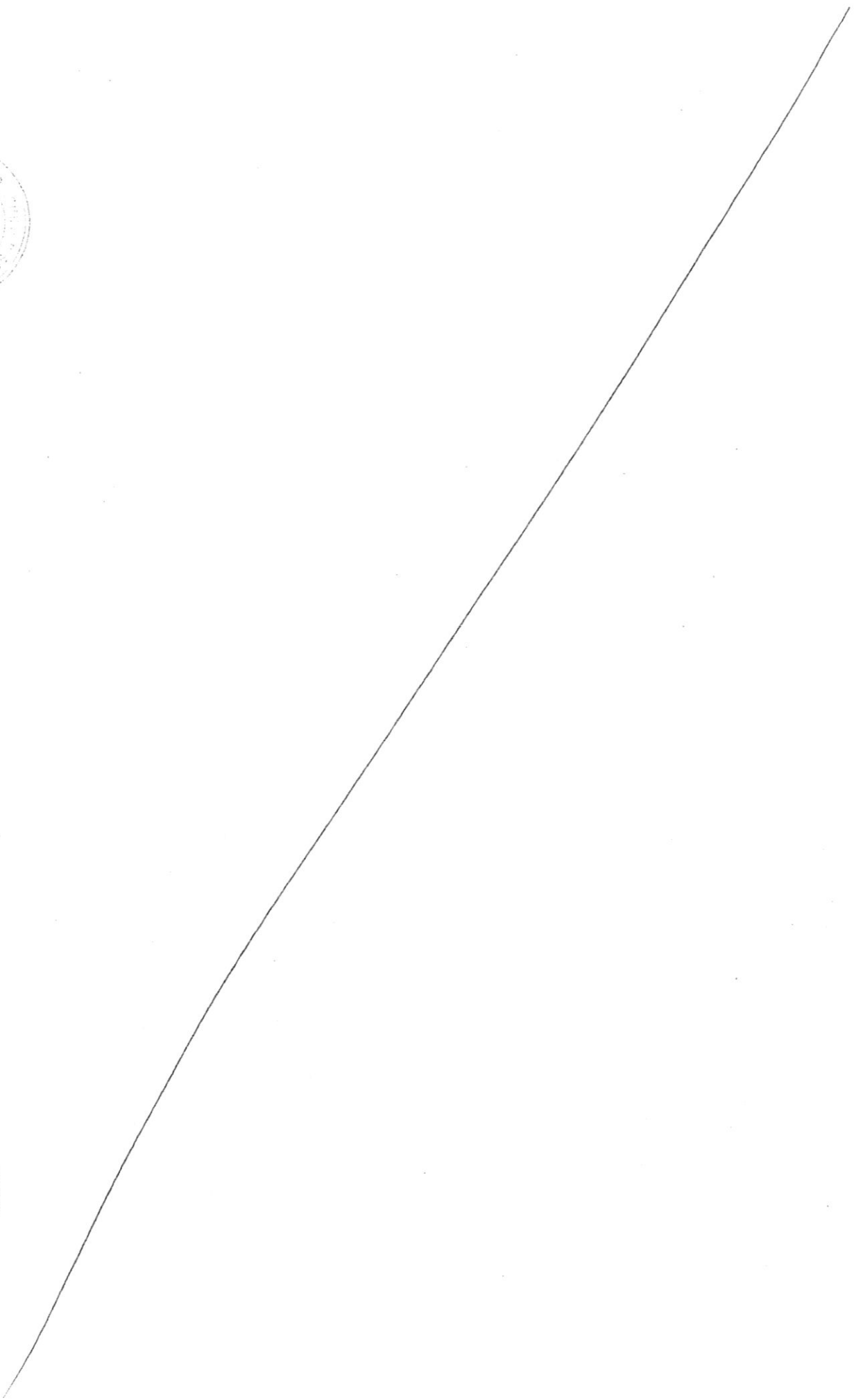
5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.
Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.
Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.
3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.
4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

Allegato 1: edilizia sociale come standard agiuntivo:

legge 244/2007 (finanziaria per il 2008)

Articolo 1 comma 258: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte del proprietario, singoli o in forma consorile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale".
Inoltre, ai sensi del successivo comma 259: "Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258".





DATA: Settembre 2008

CONSULENZA:
Arch. Luigina Zazio

Geom. Giovanni Tiburtini!	Istruttore direttivo tecnico
Geom. Massimo Forlini!	Istruttore direttivo tecnico
P.ed. Giovanni Ciarrocchi!	Istruttore direttivo tecnico
ing. Marco Cicchi!	Direttore
ing. Germano Polidori!	Dirigente



SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA



ELABORATO: SCHEMI AVVISI E BANDI - CRITERI

ATTO DI INDIRIZZO

PROGETTO CASA

CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
 SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA



Allegato alla delibera di C.C. n. 108
 del 26-09-08







FASE 1 - AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE SU EDIFICI DEGRADATI, ABBANDONATI E DISMESSI DI PROPRIETA' PRIVATA

Le indicazioni generali già contenute nello Schema Direttore soprattutto in relazione al "Progetto casa" valgono anche ai sensi del 1° e 4° comma dell'art 6 della L. reg. n. 16/2005 ("1. Ai fini della formazione del PRU, il Comune individua il perimetro delle aree da riqualificare, definendone il prevalente interesse pubblico, nonché le risorse necessarie e disponibili per la realizzazione degli interventi e indirizza e coordina altresì la partecipazione dei soggetti pubblici e privati coinvolti. (...) 4. Nel caso in cui nell'ambito delle aree interessate dal PRU si trovino immobili di proprietà privata o appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, il Comune può attivare, in luogo del concorso pubblico di cui al comma 2, procedure negoziali con gli interessati volte a definire le forme della loro partecipazione al programma, fissandone i termini e le modalità", e della legge n. 457/78 (Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente: 1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. 2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del Consiglio Comunale.) ai fini dell'individuazione delle zone assoggettabili a progetti di recupero o riqualificazione urbana di interi edifici degradati in proprietà, dismessi o fatiscenti o abbandonati, come di seguito definiti.

L'applicazione della legge regionale n. 16/2005 avviene, quindi in coerenza con quanto già specificato nello Schema Direttore che ha indicato la riqualificazione del tessuto edilizio esistente come priorità strutturale della pianificazione comunale. Con la presente proposta si promuove la formazione di PRU - ai sensi del punto b) dell'art 3 della medesima legge regionale - nelle zone di riqualificazione del vigente PRG come da cartografia di individuazione allegata, salvo successive e specifiche schede di intervento puntuali in aggiornamento del Quadro conoscitivo regionale ai sensi del comma 5, dell'art. 4 della medesima legge regionale. Le zone ricomprese riguardano tutte parti di città compatta che non sono elencate nelle esclusioni di cui di seguito, considerando la riqualificazione da molteplici punti di vista quali: il degrado edilizio, ambientale e sociale delle aree edificate, la carenza della quantità dei servizi realizzati, l'accessibilità in senso lato, il risparmio energetico, l'eliminazione o almeno la mitigazione dei rischi e delle criticità, la messa in sicurezza ed il pieno utilizzo del patrimonio pubblico, il turismo sostenibile, il risanamento ambientale e il recupero dei beni e della qualità architettonica ed urbanistica della città.

Tale individuazione, a cui faranno seguito avvisi pubblici - quali l'invito per manifestazione d'interesse da parte dei privati, con riferimento alle aree di cui alla tavola n. 5 dello Schema direttore - per precisare i modi, i tempi e le condizioni della partecipazione all'avviso stesso, - è valida solo ai fini del "Progetto casa" con esclusione degli immobili compresi nelle seguenti aree :

1. lottizzazioni convenzionate
2. zone di espansione residenziale (zone di tipo C ai sensi del D.L. n. 1444/68)
3. zone di espansione produttiva e commerciale
4. Edifici inclusi nel Piano Attuativo di Riquilificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 10 del 2003
5. Monumenti vincolati ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, ed attrezzature collettive già convenzionate nelle zone di cui all'art. 48 della NTA del PRG vigente
6. zone D a Sud della ferrovia S. Benedetto-Ascoli, quelle esterne al perimetro del centro abitato e quelle poste a Sud della Salaria e comprese tra via Torino, la SS 16, il tracciato della la ferrovia S. Benedetto-Ascoli. Inoltre le zone D ad Ovest dell'A 14 e a nord del torrente Ragnola.
7. zone A1 (centro storico Paese Alto), come da PPE approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n 4 del 28 gennaio 1986. Inoltre, sempre entro la medesima zona e nei PPE relativi alle zone A2 e A3, gli edifici dismessi o fatiscenti o abbandonati ricompresi in aree destinate a standards pubblici potranno essere inclusi nel progetto casa.
8. zona agricola così come individuata dal PRG vigente
9. zone di cui agli articoli n. 49 delle NTA del vigente PRG esclusivamente con riferimento ai punti 49-1; 49-3; 49-4; 49-5; 49-7; 49-8; 49-9; 49-10; sono normalmente escluse le zone 49-2 (T) ma, all'interno di esse è possibile includere nel progetto casa quegli edifici dismessi o fatiscenti o abbandonati ricompresi all'interno dei tessuti edilizi prevalentemente edificati e a carattere residenziale;
10. zona Sentina e Porto così come individuate dalla tav. 5 dello Schema Direttore, ma includendo nel progetto casa le zone di completamente residenziale sdemanializzate comprese nell'area portuale.



11. Zona Brancadoro con riferimento alla perimetrazione della tav. 5 dello Schema Direttore con ammissione, nel progetto casa, degli edifici individuati dall'art. 38 delle NTA del vigente PRG
12. zone di cui all'art.39 delle NTA del vigente PRG zone ferroviarie, della viabilità e del rispetto stradale come da artt.46, 47 e 53 delle NTA del vigente PRG
13. zone a tutela ambientale ammettendo, però, nel progetto casa, gli immobili esenti ai sensi dell'art.60 delle NTA del PPAR purchè non ricompresi in lottizzazioni convenzionate
14. zone dell'arenile (art.56 delle NTA del PRG)

Una individuazione più dettagliata delle aree di degrado verrà operata, in sede di Piano Strutturale, a seguito del censimento previsto per le aree degradate e per il patrimonio pubblico insistenti nel Comune e normate nel successivo PO.

Eccezionalmente, il volume ceduto al Comune (agibile ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia), a discrezione del Comune stesso, potrà essere destinato, in tutto o in parte, ad usi in proprietà e di interesse pubblico diversi da quelli dell'abitare.

Gli immobili su cui sarà possibile effettuare una proposta di PRU sono esclusivamente quelli, non assoggettabili alle esclusioni di cui sopra e definiti abbandonati, dismessi o fatiscenti secondo i seguenti criteri (almeno uno dei tre):

- 1) Dotati di certificato di inagibilità (art.24, 25 e 26 del d.p.r. 380/2001)
 - 2) Con certificazione di distacco delle utenze dei pubblici servizi da parte degli gestori
 - 3) Con Dichiarazione sostitutiva prestata mediante atto di notorietà (dpr.445/2000) con la quale si dichiara che nell'edificio non sono allocati residenti ne vi abbiano sede legale ne operativa imprese produttive o attività economiche.
- Il certificato di cui al punto 1) rilasciato dall'ufficio tecnico comunale va posseduto con data antecedente a centotanta giorni a quella dell'avviso mentre i punti 2) o 3) con attestazione di possesso da almeno un anno dalla data dell'avviso. Le attestazioni di cui ai precedenti punti 2) e 3) vanno rese dai proponenti in forma di Dichiarazione sostitutiva prestata mediante atto di notorietà (dpr.445/2000).

CRITERI PER L'AVVISO PUBBLICO

1. Riferimenti legislativi e giurisprudenza
 la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate" e i contenuti dello Schema Direttore del Comune articolato nel "Progetto casa"

legge 166/2002 e della legge 18 aprile 2005, n. 62 (s.o. n. 76 alla G.U. n. 96 del 27 aprile 2005)

articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e il successivo comma 259 della legge stessa

-Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006

-Detern. n.4 del 2.4.2008 dell' "Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici dei lavori, servizi e forniture"

2. Interventi ammissibili

2.1 Gli interventi ammissibili, subordinati ad apposita Convenzione debitamente garantita, riguardano interi edifici in proprietà - rientranti nelle categorie di cui al "Progetto casa" - dismessi o fatiscenti o abbandonati, da almeno un anno - come certificabile dal certificato di inagibilità rilasciato dal Comune oppure attraverso i consumi delle utenze o con Dichiarazione sostitutiva prestata mediante atto di notorietà (dpr.445/2000) con la quale si dichiara che nell'edificio non sono allocati residenti ne vi abbiano sede legale ne operativa imprese produttive o attività economiche - rispetto alla data di individuazione delle aree da parte del "Progetto casa" stesso.

2.2 Negli insediamenti di formazione meno recente gli interventi devono ispirarsi ad un criterio di conservazione e ricomposizione degli elementi caratterizzanti il paesaggio urbano, con particolare riferimento alle cortine murarie degli edifici a destinazione produttiva, ai volumi tecnici particolarmente riconoscibili o significativi, all'ampio assortimento di tipi edilizi polifunzionali, alla sistemazione degli spazi pubblici.

2.3 L'insediamento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario integrandoli nel nuovo assetto compositivo. L'edificazione proposta, posizionata nell'area in maniera adeguata dovrà essere definita, insieme a tutta la zona oggetto dell'intervento, attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana (art.5 L.reg. 16/2005) con annesso piano volumetrico, anche in variante al vigente PRG, che confronti il progetto in oggetto alle volumetrie circostanti e che **comunghi limiti, il più possibile, la volumetria e l'occupazione edilizia dell'area.**

2.4 L'eventuale variante urbanistica necessaria all'attuazione degli interventi deve, di norma, ricadere all'interno di categorie (per le zone residenziali e i relativi parametri) già previste dal vigente PRG e dall'art. 3 del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e comunque non potrà eccedere i limiti fissati dall'art. 7 del D.L. 2 aprile 1968 n.1444; l'efficacia della variante ed i relativi interventi sono soggetti a Convenzione, previa eliminazione e atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, con annessa garanzia fidejussoria di importo adeguato e almeno pari al valore degli impegni sottoscritti.



1. il risparmio sui consumi attuali, attuato attraverso il miglioramento delle prestazioni edilizio, miglioramento delle condizioni fisiche di coibentazione e ottimizzando le prestazioni (acqua, energia, aria, suolo); la regolamentazione del sistema fognario ed idrico; il recupero dell'acqua; la gestione consorzata di servizi; es parcheggi scambiatori con

4.1 E' obbligatoria ed incentivata l'attuazione di interventi ecosostenibili nell'ambito della riqualificazione urbana e territoriale in accordo con la Legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile", la Delibera del Consiglio Comunale n.100 del 18 dicembre 2006 e il regolamento edilizio comunale.

4. Interventi di edilizia ecosostenibile.

3.4 Gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, saranno considerati standard agiuntivi ai sensi dell' articolo 3.3 In ogni caso la realizzazione di standards sovrapposti o la sovrapposizione pubblico/privato di standards e proprietà private è soggetta a Convenzione debitamente garantita accettata dal Comune.

3.3 In ogni caso la realizzazione di standards sovrapposti o la sovrapposizione pubblico/privato di standards e proprietà private è soggetta a Convenzione debitamente garantita accettata dal Comune. 3.4 Gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, saranno considerati standard agiuntivi ai sensi dell' articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa e non produrranno, quindi, per sé, la necessità di ulteriori standards urbanistici.

3.1. La trasformazione a destinazione residenziale deve reperire gli standard agiuntivi prodotti dall'intervento a seguito della modifica di destinazione urbanistica all'interno dell'area interessata dal piano di riqualificazione urbana, o comunque nei modi previsti dalle normative vigenti e in conformità alla Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008. Le aree a standard da individuarsi a tal fine devono essere aree compatte e preferibilmente contigue all'area interessata dall'edificio oggetto di piano di riqualificazione urbana e, se soggette a vincoli ambientali, idrogeologici, storici, ecc. dovranno essere corredate, a progetto definito, dai necessari approfondimenti (per es., studio geologico di II° fase, pareri vari ...) e dalle autorizzazioni eventualmente necessarie. 3.2. Considerata la valorizzazione fondaria conseguente (cfr. comma 4 dell'art. 5 della legge regionale 16 del 2005), in un primo momento, alla priorità accordata e alla eventuale variante urbanistica ed, in un secondo momento, all'attuazione della variante stessa, gli interessati debbono esprimere l'assenso preliminare, attraverso atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo punto 5.2, alla cessione al Comune di eventuali standard urbanistici agiuntivi (rispetto allo standard di base previsto dalle leggi statali e regionali e a quanto previsto al comma 1 del presente articolo) e di un congruo numero di alloggi in proprietà o in affitto convenzionato come da indicazioni di cui al successivo articolo 10 del presente avviso. Sono comunque ammessi standards sovrapposti a seguito dell'acquisizione del parere conforme da parte della Regione Marche e in base a comportamenti ormai consolidati in grandi città compatte (ved. Allegati alla citata Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 in cui sono riportati il parere regionale e la ns. richiesta con allegata la relazione del prof.Lorenzotti, consulente legislativo in materia urbanistica di questa A.C.), per cui è possibile la realizzazione di standard urbanistici sovrapposti e la sovrapposizione di standard urbanistici su parcheggi privati: le destinazioni di PRG possono infatti essere attuate sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante la realizzazione diretta da parte del proprietario, attraverso la stipula di una Convenzione debitamente garantita, nella quale siano disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento e le forme di utilizzazione dell'opera ai fini della sua fruibilità pubblica (in tal caso il privato deve cedere gratuitamente al Comune l'area soprastante ed attrezzare a propria cura e spese non solo l'area sottostante di sua proprietà, obbligliandosi alla relativa manutenzione), con la facoltà di realizzare, nel sottosuolo, sia parcheggi pubblici e/o parcheggi privati, pertinenziali o non. Il verde in superficie - deve essere alberabile almeno nella misura del 30 % dell'area interessata e la sovrapposizione per i parcheggi può avvenire ai sensi dell'art.3 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" del D.l. 2 aprile 1968 al punto d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in agiuntiva alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765, 18 della legge n. 765, 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli e dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 - "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1955, n. 393", costituirà valutazione di priorità la disponibilità ad attrezzare e cedere ed eventualmente a mantenere gli spazi destinati a verde pubblico o sportivo e a parcheggi.

3. Standard agiuntivi ed alloggi da cedere al Comune.

3.1. La trasformazione a destinazione residenziale deve reperire gli standard agiuntivi prodotti dall'intervento a seguito della modifica di destinazione urbanistica all'interno dell'area interessata dal piano di riqualificazione urbana, o comunque nei modi previsti dalle normative vigenti e in conformità alla Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008. Le aree a standard da individuarsi a tal fine devono essere aree compatte e preferibilmente contigue all'area interessata dall'edificio oggetto di piano di riqualificazione urbana e, se soggette a vincoli ambientali, idrogeologici, storici, ecc. dovranno essere corredate, a progetto definito, dai necessari approfondimenti (per es., studio geologico di II° fase, pareri vari ...) e dalle autorizzazioni eventualmente necessarie.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiducione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.5 La Convenzione debitamente garantita prevederà: le modalità esecutive, le garanzie, i tempi, le penali, le modalità di cessione e presa in carico delle opere di cui si richiede lo scorporo. Le opere, i cui importi nel caso di urbanizzazione primaria non potranno eccedere la soglia comunitaria pari ad € 5.278.000, andranno eseguite da imprese qualificate secondo la vigente normativa del LL.PP.; la direzione lavori sarà nominata dal Settore comunale competente (Progettazione OO.PP.) sulla base di una tematica nominativi forniti dal soggetto richiedente. Gli stessi lavori andranno collaudati al termine e presi in carico dal settore comunale competente tramite collaudo eventualmente affidato a tecnico abilitato esterno all'A.C.. Gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo sono a carico del richiedente e si intendono computati all'interno del prezzo delle opere in maniera forfetaria. Per le opere di urbanizzazione secondaria, e per quelle di urbanizzazione primaria sopra la soglia comunitaria, l'appalto delle opere va sempre effettuato tramite gara ad evidenza pubblica a soggetto realizzatore dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente. Quindi in caso di mancata procedura preliminare con avviso pubblico il richiedente fornirà all'A.C. tutta la documentazione necessaria per la predisposizione del Bando di Gara mediante progetto esecutivo ai sensi della L.n.109/94 e s.m.i.. L'affidamento avverrà tramite le procedure previste dalla normativa vigente.

La procedura di cui sopra si applica agli alloggi ceduti o a locazione a prezzo convenzionato per i quali i requisiti tecnici minimi sono quelli del Q.T.E. regionale vigente.

La procedura di cui sopra si applica agli alloggi ceduti o a locazione a prezzo convenzionato per i quali i requisiti tecnici minimi sono quelli del Q.T.E. regionale vigente.



macchine elettriche e uso di mezzi sostenibili quali le biciclette; la possibile realizzazione di verande panoramiche e bow window nelle camere delle strutture turistico-ricettive.

2. la produzione di energie rinnovabili, la domotica
3. il contenimento, il controllo e la mitigazione dell'inquinamento acustico e da smog, il risanamento e la rinaturalizzazione dei fossi e torrenti
4. la permeabilizzazione e la riduzione del consumo di suolo attraverso la possibile sovrapposizione di standards e silos a parcheggio, l'ottimizzazione degli spazi per una migliore qualità e vivibilità complessiva

4.2 Per gli aumenti volumetrici su edifici esistenti vanno raggruppati comportamenti prestazionali, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

5. Criteri di ammissibilità

5.1 Sono ammessi a presentare proposta di partecipazione le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative di abitazione, i privati. I soggetti di cui sopra, oltre che in forma singola, possono presentare proposte in forma consortile, associata ovvero mediante convenzionamento con mandato di rappresentanza a uno dei soggetti convenzionati.

5.2 I soggetti interessati alla partecipazione all'Avviso, ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006 e della Determinazione n.4 del 2 aprile 2008 dell'"Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" devono garantire mediante atto unilaterale d'obbligo, debitamente garantito nella successiva convenzione, come di seguito descritto:

1. di possedere direttamente o attraverso impresa a ciò individuata ed indicata, i prescritti requisiti di qualificazione per l'esecuzione di tutti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente bando, comprese quelle da cedere al Comune, e di quelle aggettive indicate dallo stesso proponente;
2. di essere disponibile a sottoscrivere il relativo accordo convenzionale alle condizioni così come descritte nel presente avviso.

6. Presentazione delle proposte di piani di riqualificazione urbana.

6.1. Le proposte preliminari di piani di riqualificazione urbana dovranno essere spedite, entro e non oltre 90 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, con raccomandata a.r. o consegnate manualmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto, viale De Gasperi, n. 124 entro il
6.2. Le proposte ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 16/2005 devono contenere lo studio di fattibilità degli interventi e il loro progetto preliminare ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

6.3. Le proposte debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati:

a) Relazione sul contesto urbano, sullo stato dei luoghi e relativi vincoli e destinazioni attuali di piano ed eventuali variazioni di progetto, sui caratteri o valori storici e architettonici degli edifici, sui criteri di progettazione architettonica e di destinazione funzionale, sulle relazioni con il sistema infrastrutturale e sulle modalità di reperimento degli standard urbanistici e dei servizi e di cessione degli alloggi;

b) Quadri quantitativi relativi ai parametri edilizi, funzionali, prestazionali, esistenti e di progetto;

c) Rilievo grafico dello stato dei luoghi, mediante sezioni piano-altimetriche in scala adeguata; rilievo fotografico con viste principali;

d) Planimetrie e sezioni di progetto in scala almeno 1:500, in cui sia adeguatamente rappresentata la distribuzione degli spazi e delle destinazioni d'uso;

e) Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

f) Assenso preliminare al Comune di eventuali standard urbanistici aggettivi (rispetto allo standard di base previsto dalle leggi statali e regionali) e di un congruo numero di alloggi in proprietà. Le aree debbono avere le caratteristiche di cui al precedente punto 3 e la proposta preliminare deve contenere i termini per la gestione del verde e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

6.4. I soggetti proponenti potranno corredare le proposte di ogni ulteriore elaborazione volta a meglio rappresentare ed apprezzare i contenuti progettuali, soprattutto con riferimento ai contenuti di cui al successivo punto 7 e all'art. 5 della L.R. 16/2005.

7. Procedimento di valutazione delle proposte

7.1. Il procedimento di valutazione delle proposte è articolato in due fasi:

a) una prima fase, attivata dall'avviso pubblico, di formazione e valutazione istruttoria delle proposte, a carattere preliminare, non impegnativa né per i proponenti né per il Comune;

b) una seconda fase di presentazione ed approvazione delle proposte definitive, predisposte nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni stabiliti dal Comune.

7.2. Le proposte preliminari presentate nella prima fase hanno il valore di manifestazione d'interesse e dalla presentazione delle stesse non conseguita alcun impegno per il Comune in ordine alla loro approvazione, né dall'eventuale interruzione del

procedimento, per causa del Comune, potrà derivare alcuna pretesa da parte dei proponenti.

7.3 Al Comune spetta la valutazione dell'ammissibilità di ciascun intervento proposto e la scelta della proposta finalista, attraverso una apposita Commissione tecnica designata dalla Giunta Municipale con almeno tre componenti tecnici di provata esperienza all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale e relativi consulenti ed inoltre un Segretario verbalizzatore.



8.1. La Commissione tecnica valuterà le proposte preliminari sulla base dei seguenti criteri:

- a) qualità del progetto architettonico, con riguardo all'inserimento nell'immediato contesto, alla attrezzatura di standard e servizi, alla preservazione dei valori storici e architettonici dell'immobile, all'unitarietà/continuità della distribuzione spaziale e della fruizione funzionale, al risparmio energetico;
- b) qualità del mix funzionale, con riferimento al contesto urbano, all'integrazione delle funzioni, al pregio dei beni e servizi offerti;
- c) adeguata dotazione degli standard urbanistici e dei servizi, anche in rapporto al contesto, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi. In caso di dimostrata impossibilità a realizzare in loco, gli standard necessari all'intervento proposto, potranno essere realizzati - previo assenso del Comune - in altre aree di proprietà degli interessati o ancora con attrezzatura di aree indicate dal Comune o comunque nei modi previsti dalle normative vigenti e in armonia con la citata Delibera di C.C. n.96 del 7.8.2008.

8.2. La Commissione potrà stabilire, sentiti gli interessati, una maggiore specificazione dei suddetti criteri e, in sede di valutazione, escludere quelle proposte d'intervento che non raggiungano un livello adeguato di qualità rispetto a uno o più dei criteri stabiliti o che non rispondano ai criteri di ammissibilità dell'avviso o infine che non comportino il rispetto completo di normative urbanistico-edilizie vigenti. Potrà anche stabilire prescrizioni riguardanti l'attuazione degli interventi. L'adeguata dotazione degli standard urbanistici e del servizi sarà valutata in riferimento alla L. reg. 34/92, al D.I. n. 1444/68, al PRG vigente e alla Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 (linee guida per la monetizzazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione. Potranno essere richieste dalla Commissione documentazioni integrative attestanti la rispondenza ai criteri sopra elencati e in caso di mancata o incompleta consegna nei termini indicati dalla comunicazione, la manifestazione di interesse sarà ritenuta nulla e decadrà senza alcun diritto da parte del proponente.

8.3. In sede di valutazione delle proposte d'intervento e di negoziazione con i proponenti, viene concordata, stabilendo i relativi modi, tempi e garanzie, la cessione in proprietà o in affitto convenzionato al Comune di alloggi realizzati contestualmente all'intervento proposto.

8.4. Il Comune si riserva inoltre il diritto di non accettare alcuna delle proposte formulate; allo stesso modo i soggetti esclusi per inadempienza non potranno eccipere alcunché, né potranno vantare danni o richiedere rimborsi.

8.5. Per i proprietari delle aree incluse nel presente bando valgono anche i diritti acquisiti a seguito della variante normativa ai sensi dell'art. 48 delle NTA del vigente PRG.

8.6. In ogni caso l'approvazione del PRU consente di applicare la normativa di cui all'art. 27 (Programmi di riabilitazione urbana) della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e dell'art. 32 della LR 34/92.

8.7. L'inserimento dello studio di fattibilità all'interno del progetto casa vale anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006 e della Determinazione n.4 del 2 aprile 2008 dell' "Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" per cui:

la realizzazione di opere previste dalle convenzioni urbanistiche rientra nella nozione di appalto pubblico di lavori d'affidamento dell'esecuzione delle suddette opere soggiate alla disciplina contenuta negli art. 32, comma 1, lett. g), art. 121, comma 1, e art. 122, comma 8, del d. lgs n. 163/2006, salvo il caso in cui le amministrazioni precedenti abbiano espresso preventivamente una procedura di evidenza pubblica per la scelta del privato sottoscrittore del relativo accordo convenzionale comprendenti anche la realizzazione contestuale e convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria purché attuate da soggetto realizzato dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente.

9. Adempimenti successivi all'accettazione della proposta preliminare e alla definizione del PRU

9.1. A seguito dell'istruttoria e della valutazione effettuata dalla Commissione tecnica, il Dirigente competente invierà ai proponenti la richiesta di predisposizione della documentazione necessaria alla presentazione definitiva del PRU che dovranno possedere le caratteristiche elencate nell'art.5 della legge reg. 16/2005 e almeno quelle dei piani attuativi art.51 FCC (Regolamento Edilizio Comunale) vigente. Nella comunicazione verrà specificato il termine di presentazione della documentazione che non potrà in ogni caso essere inferiore a sessanta giorni né superiore a centoventi giorni, salvo proroga motivata per programmi di natura complessa. Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra esposti il Comune si riserva di considerare nulla la manifestazione di interesse contenuta nella proposta preliminare depositata, senza che il proponente possa vantare diritti di sorta derivanti dalla presentazione della proposta stessa né richieste di risarcimento danni.

9.2. Ai fini della formazione del PRU il Comune individuerà complessivamente gli interventi ammessi al Progetto Casa in apposita cartografia generale, nella quale sarà indicato il perimetro delle aree da riqualificare, definendone il prevalente interesse pubblico, la rispondenza ai criteri del presente avviso e della legge reg. n. 16/2005, nonché le risorse necessarie e disponibili per gli interventi. In caso di necessità di variante allo strumento urbanistico generale l'adozione del PRU seguirà la procedura prevista dalla L. reg. n.34/92 e s.m.l.

9.3. Nel caso di accettazione della proposta preliminare da parte del Comune, il *Programma di riqualificazione urbana* e i successivi atti di validazione per giungere al rilascio del permesso di costruire e all'agibilità saranno comunque subordinati alla stipula della convenzione, con le procedure e i contenuti di cui ai punti precedenti, che obblighi il vincitore della gara, anche attraverso fiduciarie debitamente garantite di importo almeno pari al valore degli impegni sottoscritti, alla realizzazione e cessione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed inoltre delle opere ed interventi, necessari e funzionali per la piena realizzazione dell'intervento nonché delle opere e degli interventi pattuiti in tema di standard aggiuntivi, compreso l'impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, e di cessione di alloggi in proprietà o in affitto al Comune e dal Comune stesso collaudati.

9.3. L'agibilità di cui al Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia è conseguibile solo dopo il completamento delle procedure di cui al comma 9.3 del presente articolo.



9.4 Da parte dei privati il progetto è negoziabile e cedibile con le condizioni sottoscritte e derivanti dal presente avviso.

10. Indicazioni per i criteri applicabili, di norma, per la cessione al Comune o l'affitto convenzionato degli alloggi

10.1 PRU con annessa Convenzione debitamente garantita, in aree a destinazione residenziale o non residenziale nel PRG vigente, ricomprese nelle zone da destinare a riqualificazione individuata dal Comune, con destinazioni urbanistiche conformi o non conformi al PRG vigente e necessitanti di varianti al PRG, anche con aumento del volume edificato assentito esistente : cessione di congruo numero di alloggi in proprietà o da offrire in locazione a prezzo convenzionato per almeno anni 25 (venticinque), agibili ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo Unico dell'edilizia- nella misura minima rispettivamente del 15 % (cessione in proprietà) o 30% (affitto a prezzo convenzionato per almeno anni 25) della SUL complessiva derivante dall'intervento e riferita, comunque ad intere unità immobiliari; va ricompresa, inoltre, nel calcolo , in quota parte, la SUL di terrazzi e garage valutata al 60% rispetto al mq di SUL degli alloggi.

10.2 PRU con annessa Convenzione debitamente garantita, in aree a destinazione residenziale o non residenziale nel PRG vigente, ricomprese nelle zone da destinare a riqualificazione individuata dal Comune, con destinazioni urbanistiche conformi o non conformi al PRG vigente e non necessitanti di varianti al PRG, senza aumenti dei volumi edificati assentiti esistenti, con interventi di sostituzione edilizia con ristrutturazione urbanistica : cessione di congruo numero di alloggi in proprietà o da offrire in locazione a prezzo convenzionato per almeno anni 25 (venticinque), agibili ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo Unico dell'edilizia- nella misura minima rispettivamente del 5 % (cessione in proprietà) o 10% (affitto a prezzo convenzionato per almeno anni 25) della SUL complessiva derivante dall'intervento e riferita, comunque ad intere unità immobiliari; va ricompresa, inoltre, nel calcolo , in quota parte, la SUL di terrazzi e garage valutata al 60% rispetto al mq di SUL degli alloggi

10.3 Eccezionalmente, il volume ceduto al Comune (agibile ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia), a discrezione del Comune stesso, potrà essere destinato, in tutto o in parte, ad usi di interesse e proprietà pubblici diversi da quelli dell'abitare.

CCP

MAF



FASE 2 - BANDO PUBBLICO PER VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO E L'EDILIZIA SOCIALE

Seguendo le indicazioni generali già contenute nello Schema Direttore specialmente con riferimento al punto finale dello stesso atto: Concorsi, project financing e/o bandi con particolari forme di appalto che tutelino trasparenza ed interesse pubblico per una città migliore, che riportiamo genericamente e per memoria sulla base dello schema generale allegato al presente progetto secondo le indicazioni prioritarie stabilite dall'Amministrazione Comunale saranno indetti bandi pubblici in consonanza con il punto 1. precedente e attraverso particolari garanzie contenute nei bandi specifici e secondo lo schema di bando sotto riportato come Criteri per avviso pubblico: "Criteri per avviso pubblico" progetto casa" di cui al punto 2 -Invito per manifestazione di interesse - Gara a bando pubblico".

Per memoria dallo Schema Direttore:

- a. Porto
- b. Albulia (con particolare attenzione al tratto urbano)
- c. Pzse S. Giovanni Battista, Pza Garibaldi
- d. Ex stadio Ballarh
- e. Brancadoro
- f. Via Mare (anche a tratti)
- g. Statale 16 (anche a tratti)
- h. Servizi dentro PEEP SS. Annunziata
- i. Piazza "Rossa" all'Agrafa e zone finitime
- j. Risaltata meccanizzata C. Stofo - parco via Saffi
- k. Riconnessione Paese Alto-Borgo Mahnarò-Rotonda-Faro-Porto
- l. Lungomare Nord e attacco tra lungomare, Albulia e Porto (anche a tratti)
- m. Area di via Leopardi c/o scuola Sacconi + casa parcheggio
- n. Ex PEEP Via Abruzzi
- o. Ex PEEP Via Bianchi
- p. Ex PEEP Via Manara (anche ex mattatoio e capannoni dismessi di proprietà comunale)
- q. Doppio parcheggio stazione centrale e stazione autobus
- r. Area Nord fossò collettore Sentina
- s. Area mercatino della frutta e spazi circostanti
- t.

Ancora, con i contenuti, orientamenti e procedure della LR 16/2005 verranno bandite gare pubbliche per la realizzazione di interventi di miglioramento funzionale e sociale. Interessanti zone e comparti di compressa pubblico-privato, anche se non riportate esplicitamente nell'elenco di cui sopra, con la **caratteristica costante e comune della presenza di proprietà pubbliche dismesse** o "in contrasto" ai sensi dell'art. 9 della LR 16/2005, ai fini sia della complessiva riqualificazione urbana e dei servizi che della valorizzazione prioritaria del patrimonio pubblico e dell'incremento del patrimonio abitativo in abitazioni disponibili a prezzi calmierati ed anche private in affitto convenzionato.

L'Ufficio di Piano ha individuato sulla base di un primo screening effettuato per l'analisi del quadro conoscitivo della riqualificazione urbana (art.4 della l.reg. 16/2005) le seguenti aree individuate con la numerazione indicata nella planimetria allegata al presente Progetto Casa:

- 1) Area ex PEEP Via L.Manara
- 2) Zona Ex Mattatoio Comunale (Ponterotto)
- 3) Zona Parco via Saffi con casa comunale
- 4) Piazza Garibaldi e Piazza S. Giovanni Battista con ricollegamento est/ovest e nord/sud
- 5) Ex Liceo Scientifico via Leopardi
- 6) Zona Cerboni - Immobile comunale SS.16
- 7) Zona Mercatino comunale V.le De Gasperi
- 8) Area Ex PEEP Via Abruzzi
- 9) Area Ex PEEP Via Voltattorni
- 10) Zona ex fornace Cerboni
- 11) Immobile ASL di via Romagna

Tali aree in prima analisi rispondono ai requisiti della citata legge regionale quali aree da sottoporre a riqualificazione, agli obiettivi dello Schema Direttore sopra menzionati e a quelli del Progetto Casa. D'altra parte ognuna di queste aree possiede specifiche che rendono non individuabile univocamente uno schema di bando pubblico, vuoi per le caratteristiche legate al frazionamento della proprietà, alla estensione planimetrica, all'attuazione o meno degli standard pubblici di Piano, alla orografia della zona, alla qualità insediativi e alle problematiche sociali, eccetera. Comunque esse presentano problematiche comuni quali la presenza di patrimonio pubblico (o di enti pubblici o di zone ERP da riqualificare), elevato grado di



periferizzazione e/o dismissione elevati, degrado sociale ed edilizio, bassa o nulla dotazione di servizi pubblici, sistema infrastrutturale vetusto o da rivedere, presenza di aree a standard non attuate o mancanza di attrezzature delle stesse, eccetera.

Pertanto si propone nelle stesse aree identificate dall'Ufficio di Piano del Comune per la riqualificazione urbana e l'edilizia sociale, la predisposizione di uno o più bandi pubblici che promuovano la predisposizione di PRU con esigenze dettate dall'Amministrazione Comunale che preveda almeno:

1) Cessione di almeno il 15% della SUL realizzata in proprietà al Comune o il doppio in affitto

convenzionato per 25 anni.

2) Relazione predefinita con altre parti della città ed invarianti dettate dal Comune in relazione al

posizionamento e quantificazione della viabilità, dei servizi, del verde, dell'edilizio, del parcheggio,

eccetera.

3) Attuazione dei servizi pubblici (standard) mancanti o non attrezzati quali verde, parcheggi ed

attrezzature comuni

4) Pieno controllo e direzione pubblica del procedimento in due fasi con verifica preliminare di attuabilità

attraverso studio di fattibilità e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piano!

Particolareggiati/Programmi complessi (PRU= Piani di Riqualificazione Urbana come da LR 16/2005)

debitamente garantiti e convenzionati.

5) Ruolo di proposta e gestione interno sia tecnico (Ufficio di Piano) che politico attraverso

predisposizione di BANDI PUBBLICI.

Per le motivazioni sopra riportate sulle aree individuate in prima analisi dall'Ufficio di Piano verranno con tempi e modalità da concordare in fasi successive avviate le necessarie procedure ad evidenza pubblica. Di seguito appare opportuno evidenziare i criteri di base per il (o i) Bandi Pubblici.

1. Individuazione delle aree da riqualificare.

1.1 Il "progetto casa", conseguente all'approvazione dello schema direttore per il Piano della città, ha individuato il perimetro delle aree da recuperare o da riqualificare e le relative categorie ai sensi dell'art. 6, comma 1 della LR 23 febbraio 2005, n. 16 e il Comune procede secondo quanto stabilito dalla legge stessa all'art. 3, comma 3 ("I Comuni esercitano in particolare le seguenti funzioni: lettera c) l'organizzazione delle modalità di partecipazione dei soggetti pubblici e privati ai PRU"; lettera e) il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi agli interventi compresi nei PRU e nei PRL, fatto salvo quanto previsto all'articolo 6, comma 12"; lettera f) la verifica della qualità degli interventi e delle garanzie degli operatori"; lettera g) il controllo e la vigilanza sulla realizzazione degli interventi") e scegliendo la procedura a bando pubblico nel rispetto degli art. 28, 32 e 122-comma 8- del d.lgs 12 aprile 2006 n. 163 invece della procedura di cui al comma 4 di detto art. 6 ("Nel caso in cui nell'ambito delle aree interessate dal PRU si trovino immobili di proprietà privata o appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, il Comune può attivare, in luogo del concorso pubblico di cui al comma 2, procedure negoziali con gli interessati volte a definire le forme della loro partecipazione al programma, fissandone i termini e le modalità"). Inoltre il Comune applica quanto previsto all'articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e il successivo comma 259 della legge stessa

1.2 Si indicano, inoltre, in generale e se applicabili, i seguenti criteri di massima:

A) Negli insediamenti di formazione meno recente gli interventi devono ispirarsi ad un criterio di conservazione e ricomposizione degli elementi caratterizzanti il paesaggio urbano, con particolare riferimento alle cortine murarie degli edifici a destinazione produttiva, ai volumi tecnici particolarmente riconoscibili o significativi, all'ampio assortimento di tipi edilizi polifunzionali, alla sistemazione degli spazi pubblici.
B) L'inserimento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni o vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario, integrandoli nel nuovo assetto compositivo.

1.3 L'area individuata sarà indicata in apposita planimetria allegata al bando specifico come area da assoggettare a concorso pubblico e costituirà il riferimento base per indire la gara per la riqualificazione della zona perimetrata.
1.4 Tale area, ai sensi dell' ex art. 23 della legge 150 del 1942 "Legge Urbanistica" e smi, ai sensi dell' "Art. 27 - (Programmi di riqualificazione urbana) della Legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti)", e ai sensi dell'art. 32 della LR 34/92 si può configurare anche come "comparto edificatorio" ai fini di garantire l'attuazione dell'intervento vincitore la gara.

2. Interventi ammissibili.

L'intervento ammissibile, subordinato ad apposita convenzione, riguarda l'intera area (così come indicato nella planimetria allegata e con la possibile integrazione di eventuali proprietà confinanti) destinata nel PRG vigente a "... il totale dell'area interessata dal presente invito-comprendente delle proprietà pubbliche e private- e di complessivi mq a cui vanno aggiunti mq dell'area di cui mq ... + mq ... = mq di proprietà comunale e mc di proprietà privata.... L'area risulta essere un sito di grande valore ed importanza nella città sia per una eventuale attrezzatura a edilizia sociale, servizi quali parcheggi



e garages, verde attrezzato, spazi di socializzazione e di servizio al quartiere e... Questa zona, inoltre, con chiare funzioni di

2.2 La variante urbanistica necessaria all'attuazione degli interventi dovrà comunque recuperare al Comune, possibilmente concentrando il volume in una edificazione che occupi la minor quantità possibile di suolo, insieme al volume spettante al privato, tutti i mq a servizi attualmente esistenti e di previsione urbanistica vigente compreso l'eventuale impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio ed inoltre, nel progetto complessivo, andranno recuperati anche gli standard urbanistici prodotti dall'intervento edificatorio proposto sia attraverso la previsione di doppi standards - vedi parere allegato - (es. parcheggi in superficie e nel sottosuolo oppure nel caso di attrezzatura a verde, verde in superficie - alberabile almeno nella misura del 50 % dell'area interessata - sovrapposto a parcheggi interrati.....) o, se indispensabile, con eventuali altre forme che saranno previste dall'adeguamento normativo delle norme vigenti. L'edificazione proposta, posizionata nell'area in maniera adeguata dovrà essere definita attraverso un Programma di Riquadrificazione Urbana, insieme a tutta la zona oggetto dell'intervento, definita un piano volumetrico anche in variante al vigente PRG che confronti il progetto in oggetto alle volumetrie circostanti e che comunque limiti, il più possibile, la volumetria e l'occupazione edilizia dell'area. L'attuazione del PRU di cui alla legge regionale 16/2005 sarà convenzionata con la procedura di seguito prevista.

2.3 Condizione prioritaria per la partecipazione al presente bando è la dimostrazione attraverso atti ufficiali di impegno della disponibilità di immobili - inclusi od includibili (in quanto prossimi all'area di intervento) nella area identificata dal presente bando - in proprietà o sui quali si possano vantare diritti reali in dimensioni paragonabili al valore dei beni pubblici messi a bando sulla base all'imponibile catastale. Altrimenti i proprietari privati rappresentati la maggioranza assoluta del valore degli immobili privati, in base all'imponibile catastale ricompresi nel piano attuativo, potranno dimostrare di essersi uniti in consorzio con i contenuti e procedure di cui al comma 5 dell'art. 27 (Programmi di riqualificazione urbana) della Legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e dell'art. 32 della legge regionale 34/92 adeguata alle disposizioni statali.

2.4 La Convenzione debitamente garantita prevederà: le modalità esecutive, le garanzie, i tempi, le penali, le modalità di cessione e presa in carico delle opere di cui si richiede lo scorporo. Le opere, i cui importi nel caso di urbanizzazione primaria non potranno eccedere la soglia comunitaria pari ad € 5.278.000, andranno eseguite da imprese qualificate secondo la vigente normativa dei LL.PP.; la direzione lavori sarà nominata dal Settore comunale competente (Progettazione O.P.P.) sulla base di una tematica di nominativi forniti dal soggetto richiedente. Gli stessi lavori andranno collaudati al termine e presi in carico dal settore comunale competente tramite collaudo eventualmente affidato a tecnico abilitato esterno all'A.C.. Gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo sono a carico del richiedente e si intendono computati all'interno del prezzo delle opere in maniera forfettaria. Per le opere di urbanizzazione secondaria, e per quelle di urbanizzazione primaria sopra la soglia comunitaria, l'appalto delle opere va sempre effettuato tramite gara ad evidenza pubblica a soggetto realizzatore dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente. Quindi in caso di mancata procedura preliminare con avviso pubblico il richiedente fornirà all'A.C. tutta la documentazione necessaria per la predisposizione del Bando di Gara mediante progetto esecutivo ai sensi della L.n. 109/94 e s.m.i. L'affidamento avverrà tramite le procedure previste dalla normativa vigente.

La procedura di cui sopra si applica agli alloggi ceduti o a locazione a prezzo convenzionato per i quali i requisiti tecnici minimi sono quelli del Q.T.E. regionale vigente.

2.5 Lo schema di convenzione con annessa fiduciosa di cui al precedente punto 2.4 e successivo punto 5, saranno approvati dalla Giunta Comunale e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8.

2.6 E' sempre possibile, per il Comune, in caso di alienazione degli immobili di cui al presente bando, esercitare eventuale diritto di prelazione.

3. Standard agnuntivi ed alloggi da cedere al Comune.

3.1. La trasformazione a destinazione residenziale mista ad altre destinazioni è ammissibile a patto di reperire gli standard conseguentemente al programma di riqualificazione urbana così come indicato al punto 2.2 dell'art. 2 del presente avviso. Viene considerata preferenziale la quantità di verde e parcheggi pubblici attrezzata e ceduta al Comune e la quantità di parcheggi-garage realizzabile nel sottosuolo. Le aree dovranno essere corredate, a progetto definito, dai necessari approfondimenti ed autorizzazioni che si rendessero necessari.

3.2. Considerata la valorizzazione fondiaria conseguente, in un primo momento, alla priorità accordata alla eventuale variante urbanistica ed, in un secondo momento, all'attuazione della variante stessa, gli interessati debbono esprimere l'assenso preliminare - così come di seguito precisato - alla cessione al Comune di una quantità in mq nuovi corrispondenti ai mq attualmente esistenti di proprietà comunale, agguinandovi gli standard maturati dalla previsione dei nuovi interventi e da eventuali standard urbanistici ulteriori (rispetto allo standard di base previsto dalle leggi statali e regionali e consistenti nella disponibilità ad attrezzare e cedere le aree destinate a edilizia residenziale-sociale, a verde pubblico e a parcheggi a partire da almeno 24 mq/abit. insediato o insediabile) e di un congruo numero di alloggi in proprietà o da offrire in locazione a prezzo convenzionato per almeno anni 25 (venticinque), nella misura minima rispettivamente del 15 % o 30% della SUL complessiva derivante dall'intervento e riferita, comunque ad intere unità immobiliari, ricomprendendo inoltre nel calcolo, in quota parte, la SUL di terrazzi e garage valutata al 60% rispetto ai mq di SUL degli alloggi ed escludendo i mq nuovi corrispondenti ai mq attualmente esistenti di proprietà comunale, 3.3. Sono comunque ammessi standard sovrapposti a seguito di acquisizione del parere conforme da parte della Regione Marche e in base a comportamenti ormai consolidati in grandi città compatte, per cui è possibile la realizzazione di standard urbanistici sovrapposti e la sovrapposizione di standard pubblici su parcheggi privati: le destinazioni di PRG possono infatti essere attuate sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante la realizzazione diretta da parte del proprietario, attraverso la stipula di una Convenzione debitamente garantita, nella quale siano disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento e le forme di utilizzazione dell'opera ai fini della sua fruibilità pubblica (in tal caso il privato deve cedere gratuitamente al Comune l'area soprastante ed attrezzare a propria cura e spese non solo l'area sottostante di



una proprietà, obbligandosi alla relativa manutenzione), con la facoltà di realizzare, nel sottosuolo, sia parcheggi pubblici e/o parcheggi privati, pertinenti o non.

Il verde in superficie - deve essere alberabile almeno nella misura del 30% dell'area interessata e la sovrapposizione per i parcheggi può avvenire ai sensi dell'art. 3 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" del D.L. 2 aprile 1968 al punto (d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765, 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli e dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 - "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolari nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n. 393" - o, se indispensabile, con eventuali altre forme che saranno previste dall'adeguamento normativo del PRG vigente; costituirà valutazione di priorità la disponibilità ad attrezzare e cedere ed eventualmente a mantenere gli spazi destinati a verde pubblico o sportivo e a parcheggi.

3.4 Gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune saranno considerati standard agiuntivi ai sensi dell'articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa e non produrranno, quindi, per sé, la necessità di ulteriori standard urbanistici.

3.5 Eccezionalmente, il volume ceduto al Comune (agiibile ai sensi del Titolo III "Agiibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia), a discrezione del Comune stesso, potrà essere destinato, in tutto o in parte, ad usi di proprietà ed interesse pubblico diversi da quelli dell'abitare.

4. Ammissione alla gara

4.1 Sono ammessi a presentare proposta di partecipazione le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative di abitazione, i privati. I soggetti di cui sopra, oltre che in forma singola, possono presentare proposte in forma consortile, associata ovvero mediante convenzionamento con mandato di rappresentanza a uno dei soggetti convenzionati.

4.2 I soggetti interessati alla partecipazione al presente bando, ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006 e della Determinazione n. 4 del 2 aprile 2008 dell'"Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" devono garantire nell'atto unilaterale d'obbligo, come di seguito descritto:

1. di possedere direttamente o attraverso impresa a ciò individuata ed indicata, i prescritti requisiti di qualificazione per l'esecuzione di tutti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente bando, comprese quelle da cedere al Comune, e di quelle agiuntive indicate dallo stesso proponente;
2. di essere disponibile a sottoscrivere il relativo accordo convenzionale alle condizioni così come descritte nel presente bando.

4.3 L'istanza di partecipazione, in carta da bollo, dovrà essere accompagnata, nella prima fase di presentazione della proposta preliminare di cui al successivo art. 6, da:

- atto unilaterale d'obbligo in bollo con firma autenticata nel quale il/i soggetto/i proponente/i dovranno impegnarsi:

- a) a sottoscrivere, entro 30 gg. dalla eventuale comunicazione di aggiudicazione da parte del Comune, - se il proprio progetto vincerà la gara-, la convenzione che preveda le debite garanzie per il Comune.
- b) sollevare completamente l'Amministrazione Comunale da ogni qualsivoglia onere e/o successiva richiesta di ristoro qualunque sia l'esito finale della proposta, rinunciando a qualsiasi compenso, rimborso o ristoro, anche nel caso di esito negativo e/o di mancata attuazione, per qualunque motivo, e nonostante l'eventuale intervenuta approvazione da parte della sola Amministrazione Comunale della proposta avanzata;
- c) sostenere, a proprio carico, tutte le spese inerenti la proposta di intervento nessuna esclusa, che si renderanno necessarie sia nella fase di definizione dell'affidamento da parte dell'Amministrazione Comunale sia nelle successive fasi di realizzazione, e fino al collaudo delle opere, nonché di tutti gli altri oneri e spese previste ed inerenti l'atto d'obbligo e la proposta sottoscritta, nessuna esclusa.

4.4 La proposta potrà inoltre contenere:

- a- l'eventuale offerta migliorativa rispetto a quanto previsto mediante la proposta di alloggi da cedere in proprietà al Comune in aggiunta a quanto previsto al punto 3.2 dell'art. 3 del presente avviso e in aggiunta all'apporto totale delle risorse private;
- b- oppure l'eventuale offerta migliorativa rispetto a quanto previsto mediante una dichiarazione di disponibilità alla locazione a canone convenzionato che superi quella prevista al precedente art. 3 punto 3.2 del presente bando;
- c- cessione gratuita al Comune di San Benedetto del Tronto di ulteriori spazi attrezzati in superficie e nel sottosuolo e delle relative aree in quota verde e parcheggi pubblici, compreso l'impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, oltre alle superfici di cui al precedente art. 3 punto 3.2.

4.5 CAUZIONE

4.5.1 Alla domanda di partecipazione al Bando di cui al punto 6, dovrà essere inoltre allegata una cauzione a garanzia degli impegni assunti nella dichiarazione innanzi riportata pari al 2% del costo presuntivo di base dell'intero intervento o, su indicazione del Comune, cauzioni pari al valore delle opere da scomputare maggiorate del 20% prestate mediante polizza assicurativa o fidejussione bancaria con le medesime garanzie richieste per gli appalti di LL.PP.

5. Interventi di edilizia ecosostenibile.

5.1 E' obbligatoria ed incentivata l'attuazione di interventi ecosostenibili nell'ambito della riqualificazione urbana e territoriale in accordo con la Legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile", la Delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 18 dicembre 2006 e il regolamento edilizio comunale.

1. il risparmio sui consumi attuali, attuato attraverso il miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, migliorando le condizioni fisiche di coibentazione e ottimizzando le prestazioni (acqua, energia, aria, suolo); la regolamentazione del



sistema fognario ed idrico; il recupero dell'acqua; la gestione consorzata di servizi: es parcheggi scambiatori con macchine elettriche e uso di mezzi sostenibili quali le biciclette; la possibile realizzazione di verande panoramiche e bow window nelle camere delle strutture turistico-ricettive.
 2. la produzione di energie rinnovabili, la domotica
 3. il contenimento, il controllo e la mitigazione dell'inquinamento acustico e da smog, il risanamento e la rinaturalizzazione dei fossi e torrenti
 4. la permeabilizzazione e la riduzione del consumo di suolo attraverso la possibile sovrapposizione di standards e silos a parcheggio, l'ottimizzazione degli spazi per una migliore qualità e vivibilità complessiva

5.2 Per gli aumenti volumetrici su edifici esistenti vanno raggiunti comportamenti prestazionali, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

6. Presentazione preliminare delle proposte del programma di riqualificazione urbana
 6.1. La proposta preliminare del programma di riqualificazione urbana dovrà essere spedita con raccomandata a.r. o consegnata manualmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto, viale De Gasperi, n. 124 entro il
 6.2. Le proposte ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 16/2005 devono contenere lo studio di fattibilità degli interventi e il loro progetto preliminare, nonché le garanzie di cui al precedente art. 4 del presente bando.

6.3. Le proposte debbono essere corredate dai seguenti elaborati:
 a) Relazione sul contesto urbano, sullo stato dei luoghi e relativi vincoli e destinazioni attuali di piano ed eventuali variazioni di progetto, sui caratteri dell'edificio, sui criteri di progettazione architettonica e di destinazione funzionale, sulle modalità di riferimento degli standard urbanistici e dei servizi e di affitto convenzionato degli alloggi;
 b) Quadri quantitativi relativi ai parametri edilizi, funzionali, prestazionali, esistenti e di progetto;
 c) Rilievo grafico dello stato dei luoghi, mediante sezioni piano-altimetriche in scala adeguata; rilievo fotografico con viste principali; eventuale planovolumetrico;
 d) Planimetrie e sezioni di progetto in scala almeno 1:200, in cui sia adeguatamente rappresentata la distribuzione degli spazi e delle destinazioni d'uso;

e) Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 f) Assenso preliminare alla cessione al Comune di quanto prescritto al precedente punto 3, ed eventuali proposte di standards e attrezzature aggiuntive, nonché completamento della proposta preliminare con le eventuali indicazioni per la manutenzione del verde e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.
 6.4. I soggetti proponenti potranno concordare le proposte di ogni ulteriore elaborazione volta a meglio rappresentare ed apprezzare gli aspetti progettuali, -sarà infatti oggetto di attenta valutazione la qualità architettonica dell'edificio e del verde - soprattutto con riferimento ai contenuti di cui al successivo art. 8 del presente bando e all'art. 5 della L.R. 16/2005-

7. Procedimento di valutazione delle proposte
 7.1. Il procedimento di valutazione delle proposte è articolato in due fasi:
 a) una prima fase, attivata dal presente invito, di formazione e valutazione istruttoria delle proposte, a carattere preliminare, non impegnativa né per i proponenti né per il Comune;
 b) una seconda fase, di approvazione della proposta definitiva prescelta, predisposta nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni stabiliti dal Comune.

7.2. Le proposte preliminari presentate nella prima fase hanno il valore di manifestazione d'interesse e dalla presentazione delle stesse non conseguirà alcun impegno per il Comune in ordine alla loro approvazione, né dall'eventuale interruzione del procedimento, per causa del Comune, potrà derivare alcuna pretesa da parte dei proponenti.
 7.3. Al Comune spetta la valutazione dell'ammissibilità di ciascun intervento proposto e la scelta della proposta finalista, attraverso una apposita Commissione tecnica designata dalla Giunta Municipale con almeno tre componenti tecnici di provata esperienza all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale e relativi consulenti ed inoltre un Segretario verbalizzatore.

8. Criteri di valutazione
 8.1. La Commissione tecnica valuterà le proposte preliminari sulla base dei seguenti criteri:
 a) qualità del progetto urbanistico ed architettonico, con riguardo all'inserimento nell'immediato contesto, alle quantità edilizie complessive e cedute in alloggi e servizi, alla attrezzatura di standard e servizi, all'unitarietà/continuità della distribuzione spaziale e della fruizione funzionale, al risparmio energetico;
 b) quantità degli immobili messi a disposizione dai proponenti secondo le indicazioni di cui al punto 2.3 del presente bando
 c) qualità del mix funzionale, con riferimento al contesto urbano, all'integrazione delle funzioni, al pregio dei beni e servizi offerti;
 d) dotazione degli standard urbanistici e dei servizi, anche in rapporto al contesto, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi e garages compreso l'impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio.

8.2. Esaurito il controllo tecnico delle domande pervenute la Commissione giudicatrice assegnerà complessivamente un punteggio e procederà alla formazione di una graduatoria nella quale sia data necessariamente, ma non decisivamente importanza alla proprietà esclusiva dell'area e siano date almeno pari importanza agli altri criteri di valutazione quali:
 A. l'inserimento urbanistico e la qualità progettuale complessiva e dell'edificio proposto
 B. la qualità complessiva del progetto architettonico
 C. il risparmio energetico



- D. per offerta migliorativa che preveda un incremento percentuale relativo agli oneri aggiuntivi previsti
 E. per aumento ed attrezzatura dello spazio destinato ad uso pubblico e dei relativi parcheggi - garage interrati;
 F. per aver dichiarato la disponibilità alla cessione in proprietà al Comune di almeno il 15% della SUL complessiva
 G. per aver dichiarato la propria disponibilità alla locazione in affitto convenzionato di almeno il 30% della SUL complessiva.
- 8.3. Ai soggetti che avranno ottenuto il miglior punteggio sarà assegnata la progettazione definitiva dell'intervento sia urbanistico che edilizio. In caso di parità di punteggio l'Amministrazione Comunale potrà invitare gli stessi a sottoscrivere congiuntamente la Convenzione con impegno proporzionato alle quote assegnate.
- In caso di mancato accordo si procederà alla individuazione del soggetto che potrà esercitare il diritto di scelta prioritaria mediante sorteggio in seduta pubblica.
- I soggetti inadempienti saranno sostituiti, senza altra formalità dai soggetti utilmente collocati nella graduatoria.
- 8.4. La Commissione potrà stabilire una maggior specificazione dei suddetti criteri e, in sede di valutazione, escludere quelle proposte d'intervento che non raggiungano un livello adeguato di qualità rispetto a uno o più dei criteri stabiliti, fino alla scelta definitiva. Potrà anche stabilire prescrizioni riguardanti l'attuazione degli interventi.
- 8.5. La Commissione potrà escludere o limitare gli incrementi di superficie utile lorda (SUL) e i cambi di destinazione d'uso pur preliminarmente consentiti dal presente invito, in ragione dei suddetti criteri di valutazione delle proposte preliminari, con particolare riguardo ai valori architettonici dell'edificio e al risparmio energetico.
- 8.6. In sede di valutazione delle proposte d'intervento e di negoziazione con il vincitore della gara, viene concordata, stabilendo le dovute garanzie relative ai modi, tempi e alla cessione in affitto o in proprietà al Comune delle aree, parcheggi, attrezzature, edificio ed alloggi realizzati contestualmente all'intervento proposto.
- 8.7. Il Comune si riserva inoltre il diritto di non accettare alcuna delle proposte formulate; allo stesso modo i soggetti esclusi per inadempienza non potranno eccipere alcunché, né potranno vantare danni o richiedere rimborsi.
- 8.8. Ai fini della valutazione delle proposte, a parità di condizioni, vincerà quella presentata dai proprietari privati o degli aventi titolo della maggior parte degli immobili privati interessati, considerato il valore degli immobili calcolato in base all'imponibile catastale e considerando anche il valore di acquisizione delle aree ai sensi dell' "Art. 27 - (Programmi di riabilitazione urbana) della Legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) a seguito dell'avvio del PRU
- 8.9. Per i proprietari delle aree incluse nel presente bando valgono anche i diritti acquisiti a seguito della variazione normativa ai sensi dell'art. 48 delle NTA del vigente PRG.
- 8.9. In ogni caso l'approvazione del PRU consente di applicare la normativa di cui all'art. 23 della legge 150/1942 e s.m.i. "Comparti Edificatori" anche ai sensi dell'articolo 27 (Programmi di riabilitazione urbana) della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).
- 8.10. L'aggiudicazione al progetto vincitore della realizzazione dell'intero intervento da parte privata vale anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006 e della Determinazione n. 4 del 2 aprile 2008 dell' "Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" per cui :
- la realizzazione di opere previste dalle convenzioni urbanistiche rientra nella nozione di appalto pubblico di lavori
 - l'affidamento dell'esecuzione delle suddette opere soggiace alla disciplina contenuta negli art. 32, comma 1, lett. g), art. 121, comma 1, e art. 122, comma 8, del d. lgs n. 163/2006, salvo il caso in cui le amministrazioni precedenti abbiano espresso preventivamente una procedura di evidenza pubblica per la scelta del privato sottoscrittore del relativo accordo convenzionale.
- la realizzazione di opere previste dalle convenzioni urbanistiche è subordinata al possesso diretto o attraverso impresa a ciò individuata ed indicata, i prescritti requisiti di qualificazione per l'esecuzione di tutti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente bando, comprese quelle da cedere al Comune, e di quelle aggiuntive indicate dallo stesso proponente.
- 9. Adempimenti successivi all'accettazione della proposta preliminare**
- 9.1 Nel caso di accettazione della proposta preliminare da parte del Comune, il *Programma di riqualificazione urbana* e i successivi atti di validazione per giungere al rilascio del permesso di costruire e all'aggiudicazione saranno comunque subordinati alla stipula della convenzione, con le procedure e i contenuti di cui ai punti precedenti, che obblighi il vincitore della gara, anche attraverso fiduciarie debitamente garantite di importo almeno pari al valore degli impegni sottoscritti, alla realizzazione e cessione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed inoltre delle opere ed interventi, necessari e funzionali per la piena realizzazione dell'intervento nonché delle opere e degli interventi pattuiti in tema di standard aggiuntivi, compreso l'impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, e di cessione di alloggi in proprietà o in affitto al Comune e dal Comune stesso collaudati.
- 9.2 L'aggiudicazione di cui al Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia è conseguibile solo dopo il completamento delle procedure di cui al comma 9.1 del presente articolo.
- 9.3 Il progetto vincitore approvato dal Comune è negoziabile da parte dei privati e cedibile con le condizioni sottoscritte e derivanti dal bando.





[The main body of the document is a large, faint, diagonal line, likely a watermark or a scanning artifact.]





IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Roberto De Berardinis

Il Funzionario addetto

IL PRESIDENTE

Dr.ssa Giulietta Capriotti

E' copia conforme all'originale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal 05 OTT. 2008

21 OTT. 2008

al _____ ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni

16 OTT. 2008

consecutivi il

22 OTT. 2008



F. IL FUNZIONARIO ADDETTO

Nome	Carica	Presenti	Assenti
1) Gaspari Giovanni	Sindaco	X	-
2) Di Francesco Antimo	Vicesindaco	X	-
3) Canducci Paolo	Assessore	X	-
4) Capriotti Settimio	Assessore	X	-
5) Emili Loredana	Assessore	X	-
6) Fanini Eldo	Assessore	X	-
7) Mozzoni Domenico	Assessore	X	-
8) Sestri Leo	Assessore	X	-
9) Sorge Margherita	Assessore	-	X

signori:

L'anno duemilannove il giorno dodici del mese di febbraio alle ore 18,00 in San Benedetto del Tronto, nella
Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei

N. 37	Data 12/02/09
Oggetto: Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice	

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale

Il Sindaco, in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto:



LA GIUNTA COMUNALE

Questa Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio n. 108 del 26.09.2008, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato le linee di indirizzo per il Progetto Casa. Con tale atto si è voluta dare priorità ad un'esigenza che ha un notevole impatto sociale come quella dell'emergenza abitativa. Nello stesso tempo si è dato mandato all'organo esecutivo dell'A.C. e al Settore Sviluppo del Territorio di avviare le fasi successive di attuazione dello stesso Progetto secondo le indicazioni contenute nel documento allegato alla stessa Delibera di C.C. n. 108/2008.

Si ritiene, in coerenza con detto atto di indirizzo e con lo Schema Direttore approvato con Delibera di C.C. n. 199 del 14.12.2007, che in prima attuazione del "Progetto Casa" sia necessario attivare l'avviso pubblico denominato di "fase I", già ampiamente descritto nei documenti allegati alla citata D.C.C. n. 108/2008.

Con tale avviso pubblico si vuole verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica (vedi L.Reg. n. 16/2005). Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari.

Il Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia locale, con il supporto amministrativo del Settore Appalti e Contratti, ha predisposto la documentazione necessaria per l'avvio della fase I con il relativo schema di avviso pubblico che tiene conto delle innovazioni al Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n. 163/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 152/2008.

L'ufficio competente di Pianificazione Urbanistica ha inoltre predisposto la sintesi del complesso iter procedurale che viene allegato alla presente deliberazione come indicazione di massima dei procedimenti autorizzativi e dei tempi auspicabili per la conclusione dello stesso procedimento.

Al fine di rendere attuabile il Bando è necessario:

- 1) Nominare la Commissione Giudicatrice ai sensi dell'art. 7 dello schema di avviso;
- 2) Indicare le modalità e tempi della pubblicazione del Bando;
- 3) Nominare il responsabile del procedimento;

Ritenuto poter dare il seguente indirizzo amministrativo in merito alla nomina della Commissione Giudicatrice che dovrà essere composta, come da indicazione contenuta nella citata D.C.C. n. 108/2008, da n. 3 componenti interni di provata esperienza e da un segretario verbalizzante, scelti all'interno dell'Ufficio tecnico comunale e relativi consulenti:

- Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, ing. Germano Polidori
- Il Dirigente del Settore Manutenzione e Qualità Urbana, ing. Mario Laureati
- Il Consulente interno di Pianificazione Urbanistica, arch. Luigina Zazio
- Segretario verbalizzante, ing. Marco Cicchi

In merito alle modalità e tempi di pubblicazione dell'avviso si ritiene provvedere nel seguente modo:

- Pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e sito internet per 60 gg. consecutivi dell'avviso e relativi allegati per intero
- Pubblicazione di un avviso per estratto su n. 1 quotidiano locale a diffusione regionale
- Manifesti su tutto il territorio comunale

Si propone pertanto di procedere a deliberare in merito a tali indirizzi politico amministrativi e all'individuazione del relativo schema di avviso pubblico secondo gli allegati documenti, rinviato all'atto dirigenziale la approvazione degli allegati tecnici e del modulo di domanda:

- Schema avviso pubblico fase I
- Iter procedurale Progetto Casa - fase I



Ritenuto poter deliberare in merito,
Riconosciuta la propria competenza ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco Giovanni Gaspari e fatte proprie tutte le circostanze e le motivazioni contenute nella relazione stessa;
VISTA la delibera di C.C. n.108 del 26.09.2008 ("Progetto Casa - Criteri e Procedure - Atto di indirizzo")
VISTA la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate";
VISTO che, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio;

D E L I B E R A

- 1) DI DARE ATTO che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente documento quale indirizzo politico amministrativo in relazione all'attuazione del "Progetto Casa" di cui alla Delibera di C.C. n.108/2008;
- 2) DI APPROVARE lo schema di avviso pubblico di fase 1 (allegato 1), che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;
- 3) DI NOMINARE la Commissione Giudicatrice nelle persone del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, ing. Germano Polidori, Dirigente del Settore Manutenzione e Qualità Urbana, ing. Mario Laureati e del Consulente interno di Pianificazione Urbanistica, arch. Luigina Zazio; Segretario verbalizzante, ing. Marco Cicchi, Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica;
- 4) DI DARE ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale curerà l'iter procedurale secondo lo schema allegato (allegato 2) e ha mandato di dare attuazione al presente documento tecnico-politico secondo gli indirizzi e le priorità in esso contenuti;
- 5) DI nominare responsabile del procedimento ing. Marco Cicchi, Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica;
- 6) Di rendere il presente atto, mediante separata ed unanime votazione immediatamente eseguibile, vista l'urgenza di provvedere ai sensi del D.Lgs n.267/2000;

Responsabile del procedimento : ing. Marco Cicchi

- Vista la Delibera di C.C. n.199 del 14.12.2007 ("Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione")
- Vista la Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 ("Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scorporo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - Atto di indirizzo e approvazione linee guida")
- Vista la delibera di C.C. n.108 del 26.09.2008 ("Progetto Casa - Criteri e Procedure - Atto di indirizzo")

Si avvisa che sono ammesse le presentazioni di manifestazioni di interesse proposte mediante studi di fattibilità riguardanti interventi ammissibili ai sensi del successivo art.2, secondo i criteri elencati nei successivi art.3-4-5-8 e 10. La presentazione delle proposte dovrà avvenire nei modi e nei tempi elencati nel successivo art.6 e le proposte verranno valutate secondo il procedimento elencato negli artt.7 e 9 e ai criteri contenuti nel presente avviso.

- Art. 1. Riferimenti legislativi e giurisprudenza
- Art. 2. Interventi ammissibili
- Art. 3. Standard aggiuntivi ed alloggi da cedere al Comune.
- Art. 4. Interventi di edilizia ecosostenibile.
- Art. 5. Criteri di ammissibilità
- Art. 6. Presentazione preliminare delle proposte di piani di riqualificazione urbana.
- Art. 7. Procedimento di valutazione delle proposte
- Art. 8. Criteri di valutazione
- Art. 9. Adempimenti successivi all'accettazione della proposta preliminare e alla definizione del PRU
- Art. 10. Indicazioni per i criteri applicabili, di norma, per la cessione al Comune o l'affitto convenzionato degli alloggi

- legge 5.8.1978 n.457
- legge urbanistica regionale n.34/92 e s.m.i.
- d.p.r. 6.6.2001 n.380 e s.m.i.
- la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate" e i contenuti dello Schema Direttore del Comune articolato nel "Progetto casa"
- legge 166/2002 e della legge 18 aprile 2005, n. 62 (s.o. n. 76 alla G.U. n. 96 del 27 aprile 2005)
- articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e il successivo comma 259 della legge stessa
- Sentenza della Corte Costituzionale 129/2006
- Determinazione n.4 del 2.4.2008 dell' "Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture"
- D.Lgs. n. 152 del 11.9.2008 recante modifiche al D.Lgs. n.163 del 12.4.2006 "Codice dei Contratti pubblici";

2. Interventi ammissibili

2.1 Gli interventi ammissibili, subordinati ad apposita Convenzione debitamente garantita, riguardano interi edifici in proprietà - rientranti nelle categorie di cui al "Progetto casa" - dismessi o fatiscenti o abbandonati, da almeno un anno dalla data di approvazione dell'atto di indirizzo comunale (26.09.2008) - come certificabile dal certificato di inagibilità rilasciato dal Comune oppure attraverso i consumi delle utenze o con Dichiarazione sostitutiva prestata mediante atto di notorietà (dpr.445/2000) con la quale si dichiara che nell'edificio non sono allocati residenti né vi abbiano sede legale né operativa imprese produttive o attività economiche - rispetto alla data di individuazione delle aree da parte del "Progetto casa" stesso.

2.2 Negli insediamenti di formazione meno recente gli interventi devono ispirarsi ad un criterio di conservazione e ricomposizione degli elementi caratterizzanti il paesaggio urbano, con particolare riferimento alle cortine murarie degli edifici a destinazione produttiva, ai volumi tecnici particolarmente riconoscibili o significativi, all'ampio assortimento di tipi edilizi polifunzionali, alla sistemazione degli spazi pubblici.

2.3 L'inserimento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni o vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario.

AVVISO PUBBLICO

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO



Allegato alla delibera di C.C./G.C. n. 37 del 13-02-09



Integrando il nuovo assetto compositivo, l'edificazione proposta, posizionata nell'area in maniera adeguata dovrà essere definita, insieme a tutta la zona oggetto dell'intervento, attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana (art.5 L. Reg. 16/2005) con annesso planovolumetrico, anche in proposta di variante al vigente PRG, che confronti il progetto in oggetto alle volumetrie circostanti e che comunque limiti, il più possibile, la volumetria e l'occupazione edilizia dell'area.

2.4 L'eventuale proposta di variante urbanistica necessaria all'attuazione degli interventi deve, di norma, ricadere all'interno di categorie (per le zone residenziali e i relativi parametri) già previste dal vigente PRG e dall'art. 3 del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e comunque non potrà eccedere i limiti fissati dall'art. 7 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444; l'efficacia della variante ed i relativi interventi saranno soggetti a Convenzione, previa preliminarizzare cauzione e atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, con annessa garanzia fidejussoria di importo adeguato e almeno pari al valore degli impegni sottoscritti.

2.5 La convenzione debitamente garantita prevederà: le modalità esecutive, le garanzie, i tempi, le penali, le modalità di cessione e presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui si richiede eventualmente lo scomputo. Il privato richiedente fornirà la progettazione delle opere, che come importo non potrà eccedere la parcella di progettazione di € 100.000 netti (esclusa IVA e contributi vari se dovuti). Le opere andranno eseguite da imprese qualificate ai sensi del dpr. n. 34/2000 secondo la vigente normativa del LL.P.P.; la direzione lavori sarà nominata dal Settore comunale competente (Progettazione O.C.P.P.) sulla base di una tematica di nominativi forniti dal soggetto richiedente. Gli stessi lavori andranno collaudati al termine e presi in carico dal settore comunale competente tramite collaudo eventualmente affidato a tecnico abilitato esterno all'A.C.. Gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo sono a carico del richiedente e si intendono computati all'interno del prezzo delle opere in maniera forfetaria come indicato nella Delibera di CC n. 96/2008. Per le opere di urbanizzazione secondaria e per quelle di urbanizzazione primaria, l'appalto delle opere va sempre effettuato tramite gara ad evidenza pubblica a soggetto realizzatore dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente. Quindi il richiedente sarà tenuto ad applicare la normativa vigente in materia di contratti pubblici relativamente alle fasi di affidamento, esecuzione e collaudo delle opere e pertanto a richiesta fornirà all'A.C., a cui spetterà il compito di alta sorveglianza, tutta la documentazione attestante la verifica di tali procedure. L'affidamento avverrà tramite le procedure previste dalla normativa vigente.

2.6 Lo schema di convenzione con annessa fidejussione di cui al precedente punto 2.5 e successivo punto 5. saranno approvati e forniti agli interessati dopo la prima fase di valutazione preliminare di cui al successivo punto 8 sulla base degli schemi tipo di convenzione per piani attuativi e di recupero di iniziativa privata.

3. Standard agguintivi ed alloggi da cedere al Comune.

3.1. La trasformazione a destinazione residenziale deve reperire gli standard agguintivi prodotti dall'intervento a seguito della modifica di destinazione urbanistica all'interno dell'area interessata dal piano di riqualificazione urbana, o comunque nei modi previsti dalle normative vigenti e in conformità alla Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008. Le aree a standard da individuare a tal fine devono essere aree compatte e preferibilmente contigue all'area interessata dall'edificio oggetto di piano di riqualificazione urbana e, se soggette a vincoli ambientali, idrogeologici, storici, ecc. dovranno essere corredate, a progetto definito, dai necessari approfondimenti (per es., studio geologico di II fase, pareri vari ...) e dalle autorizzazioni eventualmente necessarie.

3.2. Considerata la valorizzazione fondaria conseguente (cfr. comma 4 dell'art. 5 della legge regionale 16 del 2005), in un primo momento, alla priorità accordata e alla eventuale variante urbanistica ed, in un secondo momento, all'attuazione della variante stessa, gli interessati debbono esprimere l'assenso preliminare, attraverso atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo punto 5.2, alla cessione al Comune di eventuali standard urbanistici agguintivi (rispetto allo standard di base previsto dalle leggi statali e regionali e a quanto previsto al comma 1 del presente articolo) e di un congruo numero di alloggi in proprietà o in affitto convenzionato come da indicazioni di cui al successivo articolo 10 del presente avviso. Sono comunque ammessi standard sovraposti a seguito dell'acquisizione del parere favorevole conforme da parte della Regione Marche e in base a comportamenti ormai consolidati in grandi città compatte, per cui è possibile la realizzazione di standard urbanistici sovraposti e la sovraposizione di standard pubblici su parcheggi privati: le destinazioni di PRG possono infatti essere attuate sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante la realizzazione diretta da parte del proprietario, attraverso la stipula di una Convenzione debitamente garantita, nella quale siano disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attive dell'intervento e le forme di utilizzazione dell'opera ai fini della sua fruibilità pubblica (in tal caso il privato deve cedere gratuitamente al Comune l'area soprastante ed attrezzare a propria cura e spese non solo l'area sottostante di sua proprietà, obbligandosi alla relativa manutenzione), con la facoltà di realizzare, nel sottosuolo, sia parcheggi pubblici e/o parcheggi privati, pertinenti o non. E' chiaro che la realizzazione delle opere di che trattasi andrà affidata secondo la normativa vigente con particolare riferimento al combinato disposto dell'art. 32 e 122 del d.lgs. n. 163/2006 come modificato dal d.lgs. n. 152/2008.

Il verde in superficie - deve essere alberabile almeno nella misura del 30 % dell'area interessata e la sovraposizione per i parcheggi può avvenire ai sensi dell'art. 3 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" del D.L. 2 aprile 1968 al punto d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765, 18 della legge n. 765); tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli e dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 - "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1955, n. 393", costituirà valutazione di priorità la disponibilità ad attrezzare e cedere ed eventualmente a mantenere gli spazi destinati a verde pubblico o sportivo e a parcheggi.

3.3. In ogni caso la realizzazione di standard sovraposti o la sovraposizione pubblico/privato di standard e proprietà private è soggetta a Convenzione debitamente garantita accettata dal Comune.



Allegato 1
3.4 Gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, saranno considerati standard agiuntivi ai sensi dell' articolo 1 comma 258 della legge n. 24/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa e non produrranno, quindi, per sé, la necessità di ulteriori standards urbanistici.

4. Interventi di edilizia ecosostenibile.

4.1 E' obbligatoria ed incentivata l'attuazione di interventi ecosostenibili nell'ambito della riqualificazione urbana e territoriale in accordo con la Legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile", la Delibera del Consiglio Comunale n.100 del 18 dicembre 2006 e il regolamento edilizio comunale.

L'intervento, oggetto del presente avviso promuoverà dettagliatamente il risparmio energetico essenzialmente incentivando:
1. il risparmio sui consumi attuali, attuato attraverso il miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, migliorando le condizioni fisiche di coibentazione e ottimizzando le prestazioni (acqua, energia, aria, suolo); la regolamentazione del sistema fognario ed idrico; il recupero dell'acqua; la gestione consorzata di servizi: es parcheggi scambiatori con macchine elettriche e uso di mezzi sostenibili quali le biciclette; la possibile realizzazione di verande panoramiche e bow window nelle camere delle strutture turistico-ricettive.
2. la produzione di energie rinnovabili, la domotica
3. il contenimento, il controllo e la mitigazione dell' inquinamento acustico e da smog, il risanamento e la rinaturalizzazione del fossi e torrenti
4. la permeabilizzazione e la riduzione del consumo di suolo attraverso la possibile sovrapposizione di standards e silos a parcheggio, l'ottimizzazione degli spazi per una migliore qualità e vivibilità complessiva

4.2 Per gli aumenti volumetrici su edifici esistenti vanno raggiunti comportamenti prestazionali, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

5. Criteri di ammissibilità

5.1 Sono ammessi a presentare proposta di partecipazione le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative di abitazione, i privati. I soggetti di cui sopra, oltre che in forma singola, possono presentare proposte in forma consorzile, associata ovvero mediante convenzionamento con mandato di rappresentanza a uno dei soggetti convenzionati.
5.2 I soggetti interessati alla partecipazione all'Avviso, ai sensi della normativa vigente dovranno garantire mediante atto unilaterale d'obbligo, debitamente garantito nella successiva convenzione, come di seguito descritto:
1. di essere disponibile a sottoscrivere il relativo accordo convenzionale alle condizioni così come descritte nel presente avviso.

2. di fornire all'atto della presentazione della presente manifestazione d'interesse uno studio di fattibilità dell'intervento con l'impegno a fornire in caso di accettazione da parte dell'A.C. un progetto definitivo delle opere pubbliche o di interesse pubbliche da realizzare, nella forma di un P.R.U. ai sensi dell'art.5 della legge reg. n. 16/2005.
3. di impegnarsi a presentare all'atto della formale accettazione da parte dell'A.C. e prima dell'adozione in C.C. del programma una polizza fidejussoria bancaria/assicurativa che garantisca l'importo dei lavori di cui al comma precedente, calcolato a corpo sulla base della progettazione preliminare consegnata, maggiorata del 20% (ventipercento) a garanzia della proposta con le condizioni normalmente richieste per la presentazione di offerte di LLP.
5.3 In caso di assenza di uno solo degli elementi di cui sopra l'A.C. non potrà procedere all'adozione del programma di recupero urbano e il privato non potrà accampare diritti di sorta per la manifestazione d'interesse presentata.

6. Presentazione preliminare delle proposte di piani di riqualificazione urbana.

6.1. Le proposte preliminari di piani di riqualificazione urbana, mediante studi di fattibilità, dovranno essere spedite, entro e non oltre 90 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, con raccomandata a.r. o consegnate manualmente presso l'ufficio Protocollo comunale ed indirizzate al Dirigente del Settore Sviluppo del Comune di San Benedetto del Tronto, viale De Gasperi, n. 124 entro il
6.2. Le proposte ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 16/2005 devono contenere lo studio di fattibilità degli interventi e il loro progetto preliminare ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

6.3. Le proposte debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati:

- a) Relazione sul contesto urbano, sullo stato dei luoghi e relativi vincoli e destinazioni attuali di piano ed eventuali variazioni di progetto, sui caratteri o valori storici e architettonici degli edifici, sui criteri di progettazione architettonica e di destinazione funzionale, sulle relazioni con il sistema infrastrutturale e sulle modalità di reperto degli standard urbanistici e dei servizi e di cessione degli alloggi; (scala minima 1:1000 e inquadramento urbanistico sulla base aereofotogrammetrica 1:2.000)
- b) Quadri quantitativi relativi ai parametri edilizi, funzionali, prestazionali, esistenti e di progetto;
- c) Rilievo grafico dello stato dei luoghi, mediante sezioni piano-altimetriche in scala adeguata; rilievo fotografico con viste principali;
- d) Planimetrie e sezioni di progetto in scala almeno 1:500, in cui sia adeguatamente rappresentata la distribuzione degli spazi e delle destinazioni d'uso;

e) Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione presunto dovuto ai sensi del d.p.r. n.380/01;
f) Assenso preliminare alla cessione al Comune di eventuali standard urbanistici agiuntivi (rispetto allo standard di base previsto dalle leggi statali e regionali) e di un congruo numero di alloggi in proprietà. Le aree debbono avere le caratteristiche di cui al



precedente punto 3 e la proposta preeliminarle deve contenere i termini per la gestione del verde e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

g) Computo metrico estimativo delle opere (redatto sulla base del prezzario regionale Marche in vigore o in mancanza con analisi prezzi facenti riferimento allo stesso Prezzario);

h) Atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi indicati al precedente punto 5.2 del presente Avviso (modulo 1 - scaricabile dal sito internet comunale www.comunesb.it)

i) Scheda sintetica della proposta (modulo 2 - scaricabile dal sito internet comunale www.comunesb.it)

6.4. I soggetti proponenti potranno corredare le proposte di ogni ulteriore elaborazione volta a meglio rappresentare ed apprezzare i contenuti progettuali, soprattutto con riferimento ai contenuti di cui al successivo punto 7 e all'art. 5 della L.R. 16/2005.

Per gli alloggi ceduti in proprietà o a locazione a prezzo convenzionato vanno applicati i requisiti minimi previsti dal Q.T.E. regionale vigente. (Decreto del Dirigente della Posizione di Funzione "Edilizia privata, edilizia residenziale pubblica e sociale del 28 marzo 2007, n. 5 e pubblicato sul BURM del 12 aprile 2007, n. 35 che ha approvato i nuovi modelli dei Quadri Tecnici Economici per gli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata).

7. Procedimento di valutazione delle proposte

7.1. Il procedimento di valutazione delle proposte è articolato in due fasi:

a) una prima fase, attivata dall'avviso pubblico, di formazione e valutazione istruttoria delle proposte, a carattere preeliminarle, non impegnativa né per i proponenti né per il Comune;

b) una seconda fase di presentazione ed approvazione delle proposte definitive, predisposte nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni stabiliti dal Comune.

7.2. Le proposte preeliminarle presentate nella prima fase hanno il valore di manifestazione d'interesse e dalla presentazione delle stesse non conseguirà alcun impegno per il Comune in ordine alla loro approvazione, né dall'eventuale interruzione del procedimento, per causa del Comune, potrà derivare alcuna pretesa da parte dei proponenti.

7.3. Al Comune spetta la valutazione dell'ammissibilità di ciascun intervento proposto e la scelta della proposta finalista, attraverso una apposita Commissione tecnica designata dalla Giunta Municipale con almeno tre componenti tecnici di provata esperienza all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale e relativi consulenti ed inoltre un Segretario verbalizzatore.

8. Criteri di valutazione

8.1. La Commissione tecnica valuterà le proposte preeliminarle sulla base dei seguenti criteri:

a) qualità del progetto architettonico, con riguardo all'inserimento nell'immediato contesto, alla attrezzatura di standard e servizi, alla preservazione dei valori storici e architettonici dell'immobile, all'unitarietà/continuità della distribuzione spaziale e della fruizione funzionale, al risparmio energetico;

b) qualità del mix funzionale, con riferimento al contesto urbano, all'integrazione delle funzioni, al pregio dei beni e servizi offerti;

c) adeguata dotazione degli standard urbanistici e dei servizi, anche in rapporto al contesto, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi. In caso di dimostrata impossibilità a realizzare in loco, gli standard necessari all'intervento proposto, potranno essere realizzati - previo assenso del Comune - in altre aree di proprietà degli interessati o ancora con attrezzatura di aree indicate dal Comune o comunque nei modi previsti dalle normative vigenti e in armonia con la citata Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008

8.2. La Commissione potrà stabilire, sentiti gli interessati, una maggiore specificazione dei suddetti criteri e, in sede di valutazione, escludere quelle proposte d'intervento che non raggiungano un livello adeguato di qualità rispetto a uno o più dei criteri stabiliti o che non rispondano ai criteri di ammissibilità dell'avviso o infine che non comportino il rispetto completo di normative urbanistico-edilizie vigenti. Potrà anche stabilire prescrizioni riguardanti l'attuazione degli interventi. L'adeguata dotazione degli standard urbanistici e dei servizi sarà valutata in riferimento alla L.reg. 34/92, al D.L. n. 1444/68, al PRG vigente e alla Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 (linee guida per la monetizzazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione). Potranno essere richieste dalla Commissione documentazioni integrative attestanti la rispondenza ai criteri sopra elencati e in caso di mancata o incompleta consegna nei termini indicati dalla comunicazione, la manifestazione di interesse sarà ritenuta nulla e decadrà senza alcun diritto da parte del proponente.

8.3. In sede di valutazione delle proposte d'intervento e di negoziazione con i proponenti, viene valutata, stabilendo i relativi modi, tempi e garanzie, la cessione in proprietà o in affitto convenzionato al Comune di alloggi realizzati contestualmente all'intervento proposto.

8.4. Il Comune si riserva inoltre il diritto di non accettare alcuna delle proposte formulate senza che i privati presentatori della manifestazione d'interesse possano accampare richieste di sorta o privilegi di nessun tipo, allo stesso modo i soggetti esclusi per inadempienza non potranno eccepire alcunché, né potranno vantare danni o richiedere rimborsi.

8.5. Per i proprietari delle aree incluse nel presente bando valgono anche i diritti acquisiti a seguito della variante normativa ai sensi dell'art. 48 delle NTA del vigente PRG.

8.6. In ogni caso l'approvazione del PRU consente di applicare la normativa di cui all'art. 27 (Programmi di riabilitazione urbana) della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e dell'art. 32 della LR 34/92.

8.7. L'inserimento dello studio di fattibilità all'interno del "Progetto casa" vale anche ai fini dell'individuazione dell'interesse pubblico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui:

affidamento dell'esecuzione delle suddette opere soggiate alla disciplina contenuta negli art. 32, comma 1, lett. g), art. 121, comma 1, e art. 122, comma 8, del d. lgs n. 163/2006, comprendenti anche la realizzazione contestuale e convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria purché attuate da soggetto realizzatore dotato dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente. Pertanto il soggetto richiedente con la manifestazione di interesse presentata a seguito del presente avviso fornisce il proprio assenso affinché le eventuali opere di urbanizzazione convenzionate vengano affidate secondo la normativa vigente con procedura di evidenza pubblica.



9. Adempimenti successivi all'accettazione della proposta preliminare e alla definizione del PRU

9.1 A seguito dell'istruttoria e della valutazione effettuata dalla Commissione tecnica, il Dirigente competente invierà ai proponenti la richiesta di predisposizione della documentazione necessaria alla presentazione definitiva del PRU che dovranno possedere le caratteristiche elencate nell'art.5 della legge reg. 16/2005 e almeno quelle di presentazione della documentazione che non potrà in ogni caso essere inferiore a sessanta giorni né superiore a centoventi giorni, salvo proroga motivata per programmi di natura complessa. Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra esposti il Comune si riserva di considerare nulla la manifestazione di interesse contenuta nella proposta preliminare depositata, senza che il proponente possa vantare diritti di sorta derivanti dalla presentazione della proposta stessa né richieste di risarcimento danni.

9.2 Ai fini della formazione del PRU il Comune individuerà complessivamente gli interventi ammessi al Progetto Casa in apposita cartografia generale, nella quale sarà indicato il perimetro delle aree da qualificare, definendone il prevalente interesse pubblico, la rispondenza ai criteri del presente avviso e della legge reg. n. 16/2005, nonché le risorse necessarie e disponibili per gli interventi. In caso di necessità di variante allo strumento urbanistico generale l'adozione del PRU seguirà la procedura prevista dalla L.reg. n.34/92 e s.m.i.

9.3 Nel caso di accettazione della proposta preliminare da parte del Comune, il *Programma di riqualificazione urbana* e i successivi atti di validazione per giungere al rilascio del permesso di costruire e all'agibilità saranno comunque subordinati alla stipula della convenzione, con le procedure e i contenuti di cui ai punti precedenti, che obblighi il vincitore della gara, anche attraverso fiduciarie debitamente garantite di importo almeno pari al valore degli impegni sottoscritti, alla realizzazione e cessione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed inoltre delle opere ed interventi necessari e funzionali per la piena realizzazione dell'intervento nonché delle opere e degli interventi pattuiti in tema di standard aggiuntivi, compreso l'impegno alla manutenzione e gestione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, e di cessione di alloggi in proprietà o in affitto al Comune e dal Comune stesso collaudati.

9.4 L'agibilità di cui al Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia è conseguibile solo dopo il completamento delle procedure di cui al comma 9.3 del presente articolo.

9.5 Da parte dei privati il progetto è negoziabile e cedibile con le condizioni sottoscritte e derivanti dal presente avviso.

10. Indicazioni per i criteri applicabili, di norma, per la cessione al Comune o l'affitto convenzionato degli alloggi

10.1 PRU con annessa Convenzione debitamente garantita, in aree a destinazione residenziale o non residenziale nel PRU vigente, ricomprese nelle zone da destinare a riqualificazione individuate dal Comune con la Delibera di C.C. n. 108 del 26.09.2008, con destinazioni urbanistiche conformi o non conformi al PRU vigente e necessitanti di varianti al PRU, anche con aumento del volume edificato esistente: cessione di congruo numero di alloggi in proprietà o da offrire in locazione a prezzo convenzionato per almeno anni 25 (venticinque), agibili ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo Unico dell'edilizia- nella misura minima rispettivamente del 15 % (cessione in proprietà) o 30% (affitto a prezzo convenzionato per almeno anni 25) della SLU complessiva derivante dall'intervento e riferita, comunque ad intere unità immobiliari; va ricompresa, inoltre, nel calcolo, in quota parte, la SLU di terrazzi e garage valutata al 60% rispetto ai mq di SLU degli alloggi.

10.2 PRU con annessa Convenzione debitamente garantita, in aree a destinazione residenziale o non residenziale nel PRU vigente, ricomprese nelle zone da destinare a riqualificazione individuate dal Comune, con destinazioni urbanistiche conformi o non conformi al PRU vigente e non necessitanti di varianti al PRU, senza aumenti dei volumi edificati esistenti, con interventi di sostituzione edilizia con ristrutturazione urbanistica: cessione di congruo numero di alloggi in proprietà o da offrire in locazione a prezzo convenzionato per almeno anni 25 (venticinque), agibili ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo Unico dell'edilizia- nella misura minima rispettivamente del 5 % (cessione in proprietà) o 10% (affitto a prezzo convenzionato per almeno anni 25) della SLU complessiva derivante dall'intervento e riferita, comunque ad intere unità immobiliari; va ricompresa, inoltre, nel calcolo, in quota parte, la SLU di terrazzi e garage valutata al 60% rispetto ai mq di SLU degli alloggi.

10.3 Eccezionalmente, il volume ceduto al Comune (agibile ai sensi del Titolo III "Agibilità degli edifici" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico dell'edilizia), a discrezione del Comune stesso, potrà essere destinato, in tutto o in parte, ad usi di interesse e proprietà pubblici diversi da quelli dell'abitare.

11. Disposizioni finali

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet comunale (www.comunesbt.it), per estratto su un quotidiano locale a diffusione almeno regionale e con manifesti affissi su tutto il territorio comunale, al fine di darne adeguata evidenza pubblica a chiunque sia interessato a presentare proposte e studi di fattibilità.

Si intende che l'amministrazione Comunale di San Benedetto del Tronto con la presente procedura non instaura alcuna procedura concorsuale, di appalto o di concessione ma trattasi di promozione di interventi di riqualificazione urbana nel territorio ai sensi della legge regionale n.16/2005.

Il Comune si riserva di ritirare il presente Avviso interrompendo le procedure in qualunque momento per motivi di interesse pubblico e di opportunità senza alcun pregiudizio per i terzi.

Responsabile del procedimento: Ing. Marco Cicchi - Settore Sviluppo del Territorio - Servizio Pianificazione Urbanistica (tel. 0735/794380 - fax. 0735/794376 e-mail: cicchim@comunesbt.it)

IL DIRIGENTE

(Ing. Germano Polidori)



PROCEDIMENTO PROGETTO CASA - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA

Allegato alla delibera di G.C. n. 37 del 13-02-2009



AZIONE	ATTORE	DURATA PRESUNTA	NOTE
PUBBLICAZIONE AVVISO	RESPONSABILE PROCEDIMENTO	-	
PRESENTAZIONE PROPOSTE (STUDI DI FATTIBILITA')	PRIVATI	90 GIORNI	
VALUTAZIONE COMMISSIONE TECNICA INTERNA	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + COMMISSIONE	60 GIORNI	(EVENTUALE PROROGA DI 60-120 GG PER INTEGRAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI)
ESAME PROPOSTE PERVENUTE IN GIUNTA MUNICIPALE - INDIVIDUAZIONE CRITERI E CASISTICHE	AMMINISTRAZIONE COMUNALE + RESPONSABILE PROCEDIMENTO	30 GIORNI	
CONSULTAZIONE PUBBLICA E COMMISSIONI CONSILIARI	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + COMMISSIONI CONSILIARI	30 GIORNI	(NECESSARIA PER LEGGE REG. 16/2005 E VAS LA CONSULTAZIONE PUBBLICA)
AVVIO EVENTUALE V.A.S. CON PROVINCIA	RESPONSABILE PROCEDIMENTO	30 GIORNI + 60 GG. (PER CONCLUSIONE)	AMM.NE COMPETENTE E LA PROVINCIA
ADOZIONE DEL PROGETTO CASA - PRU (ART.6 L.R.16/2005)	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + A.C.	30 GIORNI	(L'ADOZIONE CON OGNI PROBABILITA' SARA' IN VARIANTE AL PRG)
PUBBLICAZIONE PER EVENTUALI OSSERVAZIONI	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + PRIVATI (TERZI)	60 GIORNI	ART.6 L.REG. 16/2005 E ART.26 L.REG. 34/92
ADOZIONE DEFINITIVA IN CONSIGLIO COMUNALE	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + A.C.	30 GIORNI	CON ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI
RICHIESTA PARERE CONFORMITA' PROVINCIA	RESPONSABILE PROCEDIMENTO	DA 30 A 180 GIORNI	ART.26 L.REG. 34/92
APPROVAZIONE DEFINITIVA IN CONSIGLIO	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + A.C.	30 GIORNI	ART.26 L.REG. 34/92
STIPULA CONVENZIONI URBANISTICHE PER OGNI P.R.U. E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE	RESPONSABILE PROCEDIMENTO + A.C. + OPERATORI PRIVATI	60-90 GIORNI	ALTA SORVEGLIANZA A.C.
AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE OPERE URB.	PRIVATI	DA 30 GIORNI IN SU	PROCEDURE DI EVIDENZA PUBBLICA - ALTA SORVEGLIANZA A.C.
COLLAUDO E CESSIONE OPERE CONVENZIONATE	PRIVATI	(IN FUNZIONE DELLA COMPLESSITA' E DEI CRONOPROGRAMMI DEI PRU APPROVATI)	ALTA SORVEGLIANZA A.C.
BANDO PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN AFFITTO	COMUNE	60-90 GIORNI	PREDISPOSIZIONE BANDI E ASSEGNAZIONI ALLOGGI

PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

SETTORE Sviluppo del territorio e dell'economia locale

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere

Favorabile

IL DIRIGENTE

Polidori Ing. Germano

SETTORE FINANZIARIO

Per quanto riguarda la regolarità contabile si esprime parere

IL DIRIGENTE

Dr. Antonio Rosati

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Roberto Vita)

IL SINDACO

IL SINDACO
Giovanni Gaspari



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

13 FEB. 2009

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal

al 28 FEB. 2009

ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi

il 23 FEB. 2009

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n° _____ del _____

su invito del Difensore Civico prot. n° _____ del _____

03 MAR. 2009

IL FUNZIONARIO ADDETTO





Originale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 280	Data 29/09/09
Oggetto: PROGETTO CASA FASE 1 - INDIRIZZI OPERATIVI	

L'anno duemilanove il giorno ventinove del mese di settembre alle ore 17.40 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

Nome	Carica	Presenti	Assenti
1) Gaspari Giovanni	Sindaco	X	-
2) Di Francesco Antimo	Vicesindaco	X	-
3) Canducci Paolo	Assessore	X	-
4) Capriotti Settimio	Assessore	-	X
5) Emili Loredana	Assessore	X	-
6) Fanni Eldo	Assessore	X	-
7) Mozzoni Domenico	Assessore	-	X
8) Sestri Leo	Assessore	X	-
9) Sorge Margherita	Assessore	X	-

Partecipa il Segretario Generale, Dott. ssa Serafina Camastra

Il Sindaco, in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto



LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE:

1) la Delibera di C.C. n. 108 del 26.9.2008 "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo";

2) la Delibera di G.C. n. 37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice";

CONSIDERATO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso;

VISTO che l'avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A.C. e che ne è stata data notizia tramite avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata;

VALUTATO che con tale avviso pubblico si è voluta verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto a procedura risultata inquadrata nell'ambito della L.Reg. n. 16/2005. Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie del soggetto assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n. 108/2008 e secondo modalità da stabilire.

VISTO che la Commissione Giudicatrice è stata nominata con Delibera di G.C. n. 37/2009 ed ha il compito di esaminare le proposte secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato;

LETTA la relazione del responsabile del procedimento che richiede indirizzi operativi in merito alle seguenti questioni:

- Monetizzazione degli standard agiuntivi mancanti
- VAS
- Realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche il luogo di edilizia sociale,

allegata al presente provvedimento per farne parte integrante sotto la lettera A.

UDITA la relazione del Sindaco Giovanni Gaspari e fatte proprie tutte le circostanze e le motivazioni contenute nella relazione stessa;

RITENUTO necessario fornire indirizzi operativi in merito al proseguimento del procedimento in esame all'Ufficio competente del Settore Sviluppo del Territorio;

VISTA la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate";

VISTA la Delibera di C.C. n. 96 del 7.8.2008 "Modifica all'art. 50 del REC in merito alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, allo scomputo tramite opere e alla monetizzazione degli standard urbanistici in adeguamento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Linee guida";

VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre né il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata né quello di regolarità tecnica trattandosi di mero atto di indirizzo;

Vista la propria competenza in merito ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n.267/2000;

Con voti unanimi rese ed accertati in forma palese;

DELIBERA



- 1) di fornire i seguenti indirizzi operativi in merito al proseguimento del procedimento di esame delle proposte inerenti il Progetto Casa - fase 1:
- a. *Monetizzazione degli standard agiuntivi mancanti* - Premesso che la monetizzazione è piena discrezionalità dell'A.C., si ritiene di poter indicare come sostenibile una parziale monetizzazione degli standard mancanti. Di norma, qualora il progettista dimostri la impossibilità di reperimento di aree a standard all'interno del lotto o nelle immediate vicinanze da cedere al Comune per il soddisfacimento degli standard, si ritiene che non più del 30% dello standard richiesto possa essere monetizzato. Nel caso di aree a standard di minima entità per le quali la cessione al Comune non sia determinante nel computo generale degli standard, potrà essere valutata discrezionalmente la completa monetizzazione.
 - b. VAS - In caso di proposte contenenti previsioni rientranti nella fattispecie dell'art. 15 c.5 della l. reg. n.34/92, in quanto anche non assoggettabili a VAS (ai sensi del punto 1.3 comma 8 lett.d) delle linee guida regionali in materia), si ritiene opportuno perseguire per l'approvazione del PRU una procedura semplificata distinta dai restanti progetti che non configurino una variante art.26 l.r.34/92 ma art.30 della stessa.
 - c. *Realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche il luogo di edilizia sociale* - Premesso che scopo del progetto Casa Fase 1 è quello nell'ambito del perseguimento della riqualificazione urbana della città di reperire un congruo numero di alloggi di edilizia sociale in proprietà o da gestire in affitto, si ritiene che la Commissione, valutate le proposte possa richiedere, se lo ritiene opportuno e congruo, ai proponenti di predisporre una proposta alternativa in maniera tale da ottenere la realizzazione di servizi pubblici, con particolare riferimento a strutture scolastiche, in sostituzione degli alloggi ERP in proprietà o in affitto. Chiaramente tale alternativa dovrà prevedere la cessione in opere di un valore integralmente coincidente con la quota di edilizia sociale (15% della SUL) da cedere secondo l'Avviso monetizzata in altri servizi pubblici preferibilmente posti nel quartiere/zona di riferimento della proposta.
- 2) di dare atto che tali indirizzi operativi non costituiscono integrazione dell'avviso pubblico ma indicazioni per il corretto adempimento dello stesso e che la decisione rispetto alla adozione dei successivi adempimenti è di competenza del Consiglio Comunale;
- 3) di dare atto che il presente documento non costituisce accettazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso pubblico "Progetto Casa fase 1" pubblicato il 3/3/2009;
- 4) di dare atto pertanto che dal presente documento non sorgono oneri né impegni formali per l'A.C.;
- 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di curare tutti gli atti conseguenti compresa la eventuale verifica di assoggettabilità a VAS del Progetto;
- 6) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata ed unanime votazione resa ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.267/00

“PROGETTO CASA FASE 1 - INDIRIZZI OPERATIVI”

RELAZIONE

ATTI AMMINISTRATIVI DI RIFERIMENTO

1) Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 “Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo”;

2) Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 “Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice”;

PREMESSA

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti sopra richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso Avviso; l'Avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A.C. e ne è stata data notizia tramite avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata.

Con tale Avviso pubblico l'A.C. ha voluto verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica.

Tale procedura risulta inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005.

Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE - CRITERI GENERALI

La Commissione Giudicatrice nominata con Delibera di G.C. n.37/2009 ha in corso di esame le proposte pervenute secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato. In relazione allo stesso Avviso la Commissione ha richiesto chiarimenti riguardo le seguenti tematiche:

- Monetizzazione degli standard aggiuntivi mancanti
- VAS
- Realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche il luogo di edilizia sociale

In particolare si chiedono indirizzi in merito a:

- 1) Monetizzazione degli standard aggiuntivi mancanti - Premesso che la monetizzazione è piena discrezionalità dell'A.C. ci si chiede se è possibile poter indicare come sostenibile una parziale monetizzazione degli standard mancanti. Di norma e alla luce della Delibera del C.C. n.96 del 7.8.2008 (linee guida per la monetizzazione e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione), qualora il progettista dimostri la impossibilità di reperimento di aree a standard all'interno del lotto o nelle immediate vicinanze da cedere al Comune per il soddisfacimento degli standard, si ritiene una parte dello standard richiesto possa essere monetizzato. Nel caso di aree a standard di minima entità per le quali la cessione al Comune non sia determinante nel computo generale degli standard, potrà essere valutata discrezionalmente la completa monetizzazione
- 2) VAS - In caso di proposte contenenti previsioni rientranti nella fattispecie dell'art.15 c.5 della l.reg. n.34/92, in quanto anche non assoggettabili a VAS (ai sensi del punto 1.3 comma 8 lett.d) delle linee guida regionali in materia), si ritiene opportuno perseguire per l'approvazione del PRU una procedura semplificata distinta dai restanti progetti che non configurino una variante art.26 l.r.34/92 ma art.30 della stessa.
- 3) Realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche il luogo di edilizia sociale - Premesso che scopo del progetto Casa Fase 1 è quello nell'ambito del perseguimento della riqualificazione urbana della città di reperire un congruo numero di alloggi di edilizia sociale in proprietà o da

Allegato alla delibera di Giunta Comunale
n. 282 del 09-09-09



gestire in affitto, ci si chiede se sia possibile che la Commissione, valutate le proposte possibili, se lo ritiene opportuno e congruo, ai proponenti di predisporre una proposta alternativa in maniera tale da ottenere la realizzazione di servizi pubblici in sostituzione degli alloggi ERP in proprietà o in affitto. Chiaramente tale alternativa dovrà prevedere la cessione in opere di un valore integralmente coincidente con la quota di edilizia sociale (15% della SLU) da cedere secondo l'Avviso monetizzata in altri servizi pubblici preferibilmente posti nel quartiere/zona di riferimento della proposta.

Tali questioni, di fondamentale importanza per la conclusione del procedimento, non risultano chiaramente di competenza nella decisione della Commissione appositamente nominata e si ritiene pertanto avere un indirizzo in merito dall'organo comunale competente, la Giunta, che la ha nominata. Inoltre il Consiglio Comunale ha fornito già i suoi indirizzi sia rispetto il progetto Casa (D.C.C. n.108/2008) che riguardo la monetizzazione (D.C.C. n.96/2008) e pertanto non è sua competenza fornire questi indirizzi operativi. D'altra parte non risulta neanche nelle competenze fissati dal TUEL al Dirigente.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Marco Cicchi)



Servizio Tecnico per il Piano di Sost. e SIT
(Dott. Ing. Marco Cicchi)

visto il Sindaco
(Giovanni Gaspari)



L'IMPIEGATO ADDETTO

16 OTT. 2009

II

consecutivi il 10/10/2009

al 15 OTT. 2009 ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni

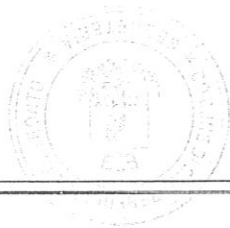
30 SET. 2009

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

Giovanni Gaspari

IL SINDACO



Dott. ssa Serafina Camastra

IL SEGRETARIO GENERALE

N. 150	Classifica
Data 03/06/2010	
OGGETTO: PROGETTO CASA COMUNALE - PRESA D'ATTO VERBALE COMMISSIONE GIUDICATRICE - AVVIO PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale



L'anno Duemiladieci il giorno tre del mese di Giugno alle ore 17:30 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

Nome	Carica	Presente	Assente
GIOVANNI GASPARI	Sindaco	S	
2) DOTT. ANTIMO DI FRANCESCO	Vice Sindaco	S	
3) PAOLO CANDUCCI	Assessore	S	
4) SETTIMIO CAPRIOTTI	Assessore	S	
5) LOREDANA EMILI	Assessore	S	
6) ELDO FANINI	Assessore	S	
7) DOMENICO MOZZONI	Assessore	S	
8) MARGHERITA SORGE	Assessore	S	
9) LEO SESTRI	Assessore	S	

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

Il SINDACO, GIOVANNI GASPARI in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PRESA D'ATTO VERBALE COMMISSIONE GIUDICATRICE - AVVIO PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RICHIAMATE:

- 1) la Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 ""Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo";
- 2) la Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 ""Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice";

CONSIDERATO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso;

VISTO che l'avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A.C. e che ne è stata data notizia tramite avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata;

VALUTATO che con tale avviso pubblico si è voluta verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica. Tale procedura risulta inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005. Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire.

VISTO che la Commissione Giudicatrice è stata nominata con Delibera di G.C. n.37/2009 ed ha il compito di esaminare le proposte secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato;

CONSIDERATO che con Delibera di G.C. n. 280 del 29/09/2009 sono stati forniti indirizzi operativi in particolare per quanto riguarda la monetizzazione degli standard urbanistici;

ACCERTATO che la Commissione Giudicatrice ha chiuso in data 11.3.2010 l'esame delle manifestazioni di interesse presentate e delle relative integrazioni richieste a seguito della pubblicazione dell'Avviso, come da verbale allegato al documento istruttorio e conservato nel fascicolo d'ufficio;



VISTO che i progetti ammessi dalla Commissione giudicatrice sono i seguenti:

N. ordine	DENOMINAZIONE P.R.U.	LOCALIZZAZIONE
1	Brutti Benedetta et altri	Via V. Veneto
2	NIDIS s.r.l.	Viale dello Sport
5	GEDAF s.r.l.	Via De Carolis
6	APOLLO s.r.l.	Via Toscana
7	Ricci Bruno	Via Fusinato
10	D'Antonio Gianni	Via Carnia
11	ALESSANDRA s.r.l.	Via Esino
12	Deodori Domenico	C.so Mazzini
13	Eredi Marconi + EDILCOMAR	Via Piave
14	Lodovici Mario	Via Asiago
16	Capretti Lucia	Via Colle Maddalena
17	Volattorni Gioacchino	Via Paolini
18	Ricci Laura	C.so Mazzini
19	Gabrielli Enio	Via Esino
20	REMER	Via del Cacciatore
21	Assenti Dino	Via Piave

VALUTATO che dei 16 progetti presentati e ritenuti ammissibili dalla Commissione Giudicatrice è possibile avviare la fase di assoggettabilità a VAS solo per n.14 poiché per i due progetti n.13 e n.21, essendo localizzati in zona di esondazione E3 del PAI Tronto, necessitano di approfondimenti idraulici per comporre la proposta di mitigazione ai sensi dell'art.20 delle NTA del medesimo PAI;

RITENUTO CHE tale fattispecie non contrasta con gli indirizzi forniti nella citata delibera di Consiglio Comunale n.108 del 26/09/2008 che ha approvato il "Progetto Casa Comunale";

VALUTATO che le proposte di manifestazione di interesse risultano possedere notevoli elementi di interesse pubblico quali l'acquisizione a patrimonio di edilizia sociale pubblica, l'attuazione degli standard urbanistici e la loro cessione al Comune;



VISTO che i 14 progetti menzionati possiedono i seguenti dati sintetici caratteristici estratti dalle proposte pervenute:

TABELLA RIPILOGATIVA										
N	NOMINATIVO LOCALIZZAZ.	DEST. URBAN. ATTUALE	SUPERFICIE TOTALE PROPOSTA	VOLUME ATTUALE	STANDARD ESISTENTE DI PRG	CATEGORIE E QUARTIERI URBANISTICI	U.M.	NTA PRG	mq	mc
1	Brutti - Via V. Veneto (proposta n.1)	48/3-48/4-28/2 (A2)	1.834	1.193	1.834	Cessione 15% come standard ed ed. sociale	1		1.834	
2	NIDIS srl - Viale dello Sport	49/6 (Z)	11.490	17.154	0	Cess. palazzina Ed. soc. singola + op. urb.	4		0	
5	GEDAF srl - Via De Carolis/Aleardi	49/2	844	3.104	0	Edilizia sociale in affitto all'interno (30%)	1		0	
6	APOLLO srl - Via Toscana/Lucania	49/2(T) - 30	1.730	6.175	0	Cessione 15% come standard ed ed. sociale	4		0	
7	Ricci Bruno - Via Fusinato	40/b	1.550	2.114	0	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	2		0	
10	D'Antonio G. - Via Carnia	48/1	1.255	453	1.255	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	2		1.255	
11	Alessandra srl - Via Esino	48/3	1.250	134	1.250	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	7		1.250	
12	Teodori - C.so Mazzini (SS n.16)	40/b	1.035	5.590	0	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	1		0	
14	Lodovici M. - Via Asiago/Toscana	48/1 - 30	2.005	416	1.775	Edilizia sociale in affitto all'interno (30%)	4		1.775	
16	Capretti L. - Via Colle Maddalena	41	2.990	6.737	0	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	2		0	
17	Volattorni G. - Via Paolini	30	430	1.032	0	Ristr. urb. + cess. ed. soc. a distanza	1		0	
18	Ricci Laura - C.so Mazzini (SS 16)	49/6 (Z)	1.360	3.764	0	Ristr. urb. + cess. ed. soc. a distanza	2		0	
19	Gabriele Enio - Via Esino	48/3	1.640	70	1.640	Cessione ed. soc. 15% all'interno del volume	7		1.640	
20	REMER - Via del Cacciatore	40/b	7.973	26.500	0	Cess. palazzina Ed. soc. singola + op. urb.	6		0	
TOTALI			37.386	74.436	7.754					

CONSIDERATO che i progetti presentati costituiscono Programmi di Riqualificazione urbana secondo la legge regionale n.16/2005;



PROPONE DI DELIBERARE

Con voti unanimi rese ed accettati in forma palese;

Vista la propria competenza in merito ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n.267/2000;

del Settore Sviluppo del Territorio;

ACQUISITO ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica del Dirigente

diminuzione di entrata;

Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del

VISTA la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate";

Pertanto:

l.reg.34/92;

Si propone di approvare lo screening di VAS e procedere all'avvio della procedura prevista dall'art.26 bis della

la variante al PRG vigente ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i.;

CONSIDERATO che i PRU dovranno essere approvati con la procedura prevista dalla legge reg.n.16/2005 e cioè

Num.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Individuazione delle aree oggetto di richiesta di PRU su base aereofotogrammetrica	Grafico	1:10.000
2	Individuazione delle aree oggetto di variante al PRG	Grafico	1:5.000
3	Sintesi interventi	Descrittivo	-
4	Schede sintetiche esplicative	Grafico/descrittivo	varie
5	Tabella riassuntiva dei dati principali degli interventi	Descrittivo	-
6	Rapporto preliminare	Descrittivo	-
7	Schede conoscitive nuove aree a standard	Grafico/descrittivo	-

documenti:

VISTI gli elaborati descrittivi dello screening di VAS predisposti dal Servizio pianificazione urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio, con la consulenza specialistica dell'Arch.Zazio, composti dai seguenti

preliminare di VAS di cui all'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;

VISTO che i PRU configurano un aumento del carico urbanistico e pertanto sono da assoggettare alla verifica





- 1) DI PRENDERE ATTO dei verbali n. 1-2-3-4-5-6 della Commissione Giudicatrice che si intendono allegati al documento istruttorio e al presente atto benché conservati nel fascicolo d'ufficio;
 - 2) DI PRENDERE ATTO e ritenere condivisibili le motivazioni contenute nel documento istruttorio che individuano i 14 progetti da inserire nella procedura di approvazione del PRU in variante al PRG;
 - 3) DI DARE ATTO che per i due progetti presentati dai privati e localizzati nella zona E3 del PAI Tronto dovranno essere approfonditi gli studi idraulici tramite una proposta organica di mitigazione del rischio idraulico presente dell'intera zona interessata;
 - 4) DI APPROVARE gli elaborati elencati nel documento istruttorio redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio relativi alla verifica preliminare di assoggettabilità a VAS del Progetto Casa composti da n.7 elaborati che sebbene non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale pur essendo conservati nel fascicolo d'ufficio;
 - 5) DI AVVIARE la procedura di approvazione del PRU con la procedura prevista dalla legge reg.n.16/2005 e cioè la variante al PRG vigente ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i.;
 - 6) DI INCARICARE il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere tutti gli atti conseguenti propedeutici all'adozione del Programma in Consiglio Comunale;
 - 7) DI DARE ATTO che il presente documento non costituisce accettazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso pubblico "Progetto Casa fase I" pubblicato il 3/3/2009;
 - 8) DI DARE ATTO pertanto che dal presente documento non sorgono oneri né impegni formali per l'A.C.;
- di proporre mediante separata ed unanime votazione resa ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.267/00 di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ;

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CICCHI MARGO

IL DIRIGENTE PROPONENTE per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente

SVILUPPO DEL TERRITORIO E
DELL'ECONOMIA LOCALE



- 1) di PRENDERE ATTO dei verbali n.1-2-3-4-5-6 della Commissione Giudicatrice che si intendono allegati al documento istruttorio e al presente atto benché conservati nel fascicolo d'ufficio;
- 2) di PRENDERE ATTO e ritenere condivisibili le motivazioni contenute nel documento istruttorio che individuano i 14 progetti da inserire nella procedura di approvazione del PRU in variante al PRG;
- 3) di DARE ATTO che per i due progetti presentati dai privati e localizzati nella zona E3 del PAI Tronto dovranno essere approfonditi gli studi idraulici tramite una proposta organica di mitigazione del rischio idraulico presente dell'intera zona interessata;
- 4) DI APPROVARE gli elaborati elencati nel documento istruttorio redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio relativi alla verifica preliminare di assoggettabilità a VAS del Progetto Casa composti da n.7 elaborati che sebbene non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale pur essendo conservati nel fascicolo d'ufficio;
- 5) DI AVVIARE la procedura di approvazione dei PRU con la procedura prevista dalla legge reg.n.16/2005 e cioè la variante al PRG vigente ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i.;
- 6) DI INCARICARE il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere tutti gli atti conseguenti propedeutici all'adozione del Programma in Consiglio Comunale;
- 7) di DARE ATTO che il presente documento non costituisce accettazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso pubblico "Progetto Casa fase I" pubblicato il 3/3/2009;
- 8) di DARE ATTO pertanto che dal presente documento non sorgono oneri né impegni formali per l'A.C.;
- 9) di NOMINARE responsabile del procedimento l'ing. Marco Cicchi del Settore Sviluppo del territorio;

D E L I B E R A

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica espresso dal dirigente competente, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

UDITA la relazione del Sindaco Giovanni Gaspari e fatte proprie tutte le circostanze e le motivazioni contenute nella relazione stessa;

RITENUTO necessario avviare la fase di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.n.152/2006 preliminarmente all'approvazione delle varianti urbanistiche previste;

VISTA la legge regionale 16 del 2005 "Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate";

VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Vista la propria competenza in merito ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n.267/2000;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano

LA GIUNTA COMUNALE



SECRETARIA

SECRETARIA

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile.





IL SINDACO

GIOVANNI GASPARI



IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 08/06/2010 ed iscritta al n. 1756 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 08/06/2010 al 23/06/2010 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000

Il Direttore del Servizio di Staff

Segreteria Generale



CERTIFICATO DI ESECUZIONE

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 03/06/2010 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ su invito del Difensore Civico prot.n. _____ del _____, ex art. 127 comma 2, del D.Lgs.n.267/2000.

Il Direttore del Servizio di Staff

Segreteria Generale



Originale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - APPROVAZIONE DI PROTOCOLLO DI INTESA ERAP DI ASCOLI PICENO/ COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE.	N. 230 Data 21/09/2010 Classifica VI.4.1
---	--

L'anno Duemiladiecì il giorno ventuno del mese di Settembre alle ore 18:00 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

1)	GIOVANNI GASPARI	Sindaco	S
2)	DOTT. ANTIMO DI FRANCESCO	Vice Sindaco	S
3)	PAOLO CANDUCCI	Assessore	S
4)	SETTIMIO CAPRIOTTI	Assessore	S
5)	LOREDANA EMILI	Assessore	S
6)	ELDO FANINI	Assessore	S
7)	DOMENICO MOZZONI	Assessore	S
8)	MARGHERITA SORGE	Assessore	S
9)	LEO SESTRI	Assessore	S

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

Il SINDACO, GIOVANNI GASPARI in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

- che la L.R. 16-12-2005, n. 36 e successive modificazioni ha riordinato il sistema regionale delle politiche abitative, attribuendo all'E.R.A.P. il compito di realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata che agevolata;
- che il Comune di San Benedetto del Tronto con Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo" ha approvato un documento di indirizzo riguardante l'incremento del patrimonio pubblico di edilizia residenziale sociale tramite l'intervento coordinato di soggetti pubblici e privati nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
- che con Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice" è stato approvato un avviso per la presentazione da parte dei privati di manifestazioni di interesse su edifici fatiscenti, degradati e dismessi su tutto il territorio comunale;
- che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso;
- che l'avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A. C. e che ne è stata data notizia tramite

Premesso :

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE
OGGETTO: PROGETTO CASA COMUNALE - APPROVAZIONE DI PROTOCOLLO DI INTESA ERAP DI ASCOLI PICENO/ COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE.

avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata;

- che con tale avviso pubblico si è voluta verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica.

- Che tale procedura risulta inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005. Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire.

- che la Commissione Giudicatrice nominata con Delibera di G.C. n.37/2009 ha esaminato le proposte secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato;

- che la Commissione Giudicatrice ha chiuso in data 11.3.2010 l'esame delle manifestazioni di interesse presentate e delle relative integrazioni richieste a seguito della pubblicazione dell'Avviso, individuando n.12 proposte fattibili in prima fase di attuazione;

- che con Delibera di G.C.n.150 del 3/6/2010 è stata approvata la documentazione necessaria per l'assoggettabilità a VAS del Progetto Casa Comunale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006;

- che con Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica Provinciale n.2504 del 10/8/2010 è stata dichiarata la non assoggettabilità a VAS del Progetto Casa Comunale con condizioni ivi inserite secondo la documentazione approvata con la citata D.G.C. n.150/2010;

- che il Progetto CASA Comunale si compone di n.12 Programmi di recupero urbano ai sensi della legge regionale n.16/2005 che prevedono il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata e sociale mediante iniziative attivate da operatori privati;

CONSIDERATO:

- che nell'ambito di tale Programma complesso il Comune di San Benedetto entrerà in proprietà di oltre 14.000 mc di edilizia residenziale pubblica pari al 15% della SUL totale realizzata dai privati, disposta in palazzine singole o in appartamenti localizzati all'interno di condomini;
- che l'approvazione del P.R.U. è sottoposta ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i. alla procedura ivi inserita dell'Accordo di Programma di cui all'art.34 del D.Lgs.267/2000;
- che è stata convocata per il 29/9 p.v. la conferenza preliminare prevista dal medesimo art.26 bis per la valutazione del consenso unanime delle amministrazioni coinvolte nell'Accordo;
- che quindi si ritiene necessario stipulare un apposito Protocollo di Intesa tra Comune ed ERAP finalizzato alla attuazione del Programma nell'ambito dell'Accordo;

RTTENTUO opportuno inserire all'interno di tale Protocollo le seguenti azioni:

- 1) impegno a collaborare per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ottenuto in proprietà dal Comune di San Benedetto del Tronto nell'ambito del Programma di Recupero Urbano denominato "Progetto Casa Comunale" come da assoggettabilità a VAS approvata con D.G.C.n.150/2010 dal Comune di San Benedetto del Tronto.

- 2) il Comune metterà a disposizione quota parte, decisa con delibera di indirizzo dal Consiglio Comunale ai sensi della citata D.C.C.n.108/2009, degli immobili pervenuti in proprietà da parte dei privati nell'ambito del P.R.U. approvati al fine di addiventare alla gestione degli stessi quale E.R.P.;

- 3) l'ERAP provvederà a gestire secondo le funzioni assegnatigli dalla L.Reg. 36/2005 gli immobili conferitigli dal Comune nei tempi stabiliti da apposita convenzione da sottoscrivere successivamente all'approvazione del P.R.U.

VISTO lo schema di Protocollo di Intesa predisposto dal Servizio Pianificazione Urbanistica

allegato alla presente;

VISTO il D.Lgs. n.267/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

1) DI PRENDERE ATTO e condividere le motivazioni espresse in premessa nel documento istruttorio e farlo proprio;

2) DI APPROVARE pertanto il Protocollo di intesa per l'attuazione del Progetto Casa Comunale, predisposto dal Servizio Pianificazione Urbanistica che allegato alla presente deliberazione ne fa parte integrante e sostanziale (allegato A);

3) DI DELEGARE il Sindaco alla firma del Protocollo di cui al punto precedente;

4) DI INVIARE il presente atto all'ERAP di Ascoli Piceno per la sottoscrizione del Protocollo;

5) DI NOMINARE responsabile del procedimento il funzionario tecnico del Servizio Pianificazione urbanistica ing. Marco Cicchi;

- di proporre rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata ed unanime votazione ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Marco Cicchi

IL DIRIGENTE PROPONENTE per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente
SVILUPPO E QUALITÀ DEL
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA
LOCALE

ing. Germano Polidori

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il Documento istruttorio redatto dal responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica;

RITENUTO di dover deliberare in merito;

VISTO il D.Lgs. n.267/2000;

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

VISTO che non risulta necessario il parere in merito alla copertura finanziaria ai sensi dello stesso D.Lgs. n.267/2000 poiché il presente atto non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano

DELIBERA

1) DI PRENDERE ATTO e condividere le motivazioni espresse in premessa nel documento istruttorio e farlo proprio;

2) DI APPROVARE pertanto il Protocollo di intesa per l'attuazione del Progetto Casa Comunale, predisposto dal Servizio Pianificazione Urbanistica che allegato alla presente deliberazione ne fa parte integrante e sostanziale (allegato A);

3) DI DELEGARE il Sindaco alla firma del Protocollo di cui al punto precedente;

4) DI INVIARE il presente atto all'ERAP di Ascoli Piceno per la sottoscrizione del Protocollo;

5) DI NOMINARE responsabile del procedimento il funzionario tecnico del Servizio Pianificazione urbanistica ing. Marco Cicchi;

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile.

IL SINDACO

GIOVANNI GASPARI

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 22/09/2010 ed iscritta al n.2986 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 22/09/2010 al 07/10/2010 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000

Il Direttore del Servizio di Staff
Segreteria Generale



CERTIFICATO DI ESECUZIONE

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 02/10/2010 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ su invito del Difensore Civico prot.n. _____ del _____, ex art. 127 comma 2, del D.Lgs.n.267/2000.

Il Direttore del Servizio di Staff
Segreteria Generale



PROTOCOLLO DI INTESA

Il giorno 21 (SETTEMBRE) 21/09 2010 (duemiladieci) tra:
VENETO

- 1) il Comune di San Benedetto del Tronto in persona del Sindaco pro tempore e legale rappresentante Giovanni Gaspari, a ciò autorizzato con delibera della Giunta Municipale in data 19.3.2009 n. 77;

- 2) l'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica della Provincia di Ascoli Piceno, in persona del Presidente pro tempore e legale rappresentante Alessandro Filiaggi, a ciò autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.10.2010 n. 72;

PREMESSO

- che la L.R. 16-12-2005, n. 36 e successive modificazioni ha riordinato il sistema regionale delle politiche abitative, attribuendo all'E.R.A.P. il compito di realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata che agevolata;

- che il Comune di San Benedetto del Tronto con Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo" ha approvato un documento di indirizzo riguardante l'incremento del patrimonio pubblico di edilizia residenziale sociale tramite l'intervento coordinato di soggetti pubblici e privati nel recupero del patrimonio edilizio esistente;

- che con Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice" è stato approvato un avviso per la presentazione da parte dei privati di manifestazioni di interesse su edifici fatiscenti, degradati e dismessi su tutto il territorio comunale;

- che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso;



- che l'avviso è stato pubblicato per novanta giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale e sul sito web della stessa A.C. e che ne è stata data notizia tramite avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e mediante manifesti affissi su tutto il territorio comunale per la stessa durata;
- che con tale avviso pubblico si è voluta verificare l'eventuale disponibilità privata, alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana (PRU), eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica;
- che tale procedura risulta inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005. Il Comune, relativamente agli alloggi disponibili in affitto, tramite Convenzione garantita con i privati promotori, assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili resisi disponibili, definendo a norma di legge, le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire;
- che la Commissione Giudicatrice nominata con Delibera di G.C. n.37/2009 ha esaminato le proposte secondo quanto contenuto nell'avviso pubblicato il 3.3.2009 sopra richiamato;
- che la Commissione Giudicatrice ha chiuso in data 11.3.2010 l'esame delle manifestazioni di interesse presentate e delle relative integrazioni richieste a seguito della pubblicazione dell'Avviso, individuando n.12 proposte fattibili in prima fase di attuazione;
- che con Delibera di G.C.n.150 del 3/6/2010 è stata approvata la documentazione necessaria per l'assoggettabilità a VAS del Progetto Casa Comunale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006;
- che con Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica Provinciale n.2504 del 10/8/2010 è stata dichiarata la non assoggettabilità a VAS del Progetto Casa Comunale con condizioni ivi inserite secondo la documentazione approvata con la citata D.G.C.n.150/2010;

del Tronto.

Il Comune di San Benedetto del Tronto (di seguito indicato come "Comune") e l'ERAP della Provincia di Ascoli Piceno (di seguito indicato come "ERAP") si impegnano a collaborare per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ottenuto in proprietà dal Comune di San Benedetto del Tronto nell'ambito del Programma di Recupero Urbano denominato "Progetto Casa Comunale" come da assoggettabilità a VAS approvata con D.G.C.n.150/2010 dal Comune di S.Benedetto

Art. 1

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

tutto ciò premesso e considerato,

Benedetto del Tronto;

Programma in maniera da definire strategie comuni di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ottenuto in proprietà dal Comune di San

che le parti intendono collaborare al fine di dare completa attuazione al

cui all'art.34 del D.Lgs.267/2000;

l.reg.34/92 e s.m.i. alla procedura ivi inserita dell'Accordo di Programma di

che l'approvazione del P.R.U. è sottoposta ai sensi dell'art.26 bis della

appartamenti localizzati all'interno di condomini;

15% della SUL totale realizzata dai privati, disposta in palazzine singole o in

entra in proprietà di oltre 14.000 mc di edilizia residenziale pubblica pari al

che nell'ambito di tale Programma complesso il Comune di San Benedetto

iniziative attivate da operatori privati;

la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata e sociale mediante

che il Progetto CASA Comunale si compone di n.12 Programmi di recupero

urbano ai sensi della legge regionale n.16/2005 che prevedono il recupero o



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Il Programma di Recupero Urbano sarà redatto in base alle seguenti linee progettuali contenute nel Bando approvato con Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 e nella D.C.C.n.108 del 26.9.2008:

- recupero degli immobili privati dismessi con realizzazione di edilizia residenziale privata e sociale nella quota del 15% della SUL totale;
- aumento del grado di urbanizzazione della zona;
- miglioramento delle infrastrutture e della dotazione di verde privato e pubblico;
- elevata sostenibilità ambientale e di efficienza energetica degli edifici.

Art. 2

Per l'attuazione del presente protocollo le parti convengono di ripartire i rispettivi compiti nella maniera seguente:

- 1) il Comune metterà a disposizione quota parte, decisa con delibera di indirizzo dal Consiglio Comunale ai sensi della citata D.C.C.n.108/2009, degli immobili pervenuti in proprietà da parte dei privati nell'ambito del P.R.U. approvati al fine di addiventare alla gestione degli stessi quale E.R.P.;

2) l'ERAP provvederà a gestire secondo le funzioni assegnategli dalla l.reg.36/2005 gli immobili conferitigli dal Comune nei tempi stabiliti da apposita convenzione da sottoscrivere successivamente all'approvazione del P.R.U.

Art. 4

In caso di approvazione del P.R.U. da parte della Provincia, le parti si impegnano a stipulare un'apposita convenzione regolante i rispettivi ruoli ed i reciproci impegni operativi e finanziari.

Art. 5

Le parti convengono che il presente protocollo d'intesa venga registrato solo in caso d'uso; inoltre, trattandosi di interventi per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 5/8/1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni le parti invocano i benefici fiscali previsti dall'art. 66 della legge n. 865/1971 e

successive modificazioni, nonchè dall'art. 32 del D.P.R. 29/9/1973, n. 601.

Letto, approvato e sottoscritto.

COMUNE DI

SAN BENEDETTO DEL TRONTO

IL SINDACO

(Giovanni CASPARI)



ERAP DELLA PROVINCIA

DI ASCOLI PICENO

IL PRESIDENTE

(Alessandro FILIAGGI)





Originale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 58 Data 22/03/2011 Classifica VI.1.1	Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PRESA ATTO PRONUNCIA ASSOGGETTABILITA' A VAS - INCARICO ALL'UFFICIO DI PIANO PER REDAZIONE ATTI - INDIRIZZI
---	--

L'anno Duemilaundici il giorno ventidue del mese di Marzo alle ore 17:50 in San Benedetto del Tronto, nella
Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei
signori:

Nome	Carica	Presente	Assente
1) GIOVANNI GASPARI	Sindaco	S	
2) DOTT. ANTIMO DI FRANCESCO	Vice Sindaco		S
3) PAOLO CANDUCCI	Assessore		S
4) SETTIMIO CAPRIOTTI	Assessore	S	
5) LOREDANA EMILI	Assessore	S	
6) ELDO FANINI	Assessore	S	
7) DOMENICO MOZZONI	Assessore	S	
8) MARGHERITA SORGE	Assessore	S	
9) LEO SESTRI	Assessore	S	

Partecipa il Segretario Generale, DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

Il Sindaco, GIOVANNI GASPARI in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la
seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **PROGETTO CASA COMUNALE - PRESA ATTO PRONUNCIA ASSOGGETTABILITA' A VAS - INCARICO ALL'UFFICIO DI PIANO PER REDAZIONE ATTI - INDIRIZZI**

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RICHIAMATE:

- la Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo";
- la Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice";
- la Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Indirizzi operativi";
- la Delibera di G.C. n.150 del 03.06.2010 "Progetto Casa comunale - Presa d'atto verbale commissione giudicatrice - Avviso procedura di assoggettabilità a VAS";

VISTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ottemperanza degli atti richiamati ha predisposto l'avviso pubblicato il 3.3.2009 con il quale ha invitato i privati proprietari che lo volessero fare, a presentare manifestazioni d'interesse secondo le specifiche richiamate nello stesso avviso;

DATO ATTO che mediante tale avviso pubblico si è voluta verificare la disponibilità di soggetti privati alla realizzazione di un congruo numero di piani di riqualificazione urbana, eventualmente anche in variante al PRG vigente, attraverso comparti edificatori su edifici fatiscenti, dismessi o abbandonati da almeno un anno, con recupero di alloggi e attività compatibili, per acquisizione in proprietà al Comune o in affitto convenzionato di quota parte degli alloggi, e con miglioramento della complessiva qualità urbanistica. Tale procedura risultava inizialmente inquadrata nell'ambito della L.Reg. n.16/2005, che prevede la riqualificazione urbana attraverso l'intervento coordinato di pubblico e privato con lo strumento del PRU (programma di riqualificazione urbana) anche in variante al PRG vigente, per arrivare agli obiettivi sopra dichiarati dal "Progetto Casa". Il Comune in cambio dell'approvazione della variante urbanistica ottiene dal privato alloggi in proprietà (pari al 15% della Superficie Utile lorda realizzata) o in affitto convenzionato per 20 anni (pari al 30% della Superficie Utile lorda realizzata), oltre agli standard urbanistici attrezzati e ceduti dal privato. Il Comune assegnerà successivamente attraverso bandi pubblici gli immobili residui disponibili, definendo a norma di legge le caratteristiche prioritarie dei soggetti assegnatari, come indicato nella Delibera di C.C. n.108/2008 e secondo modalità da stabilire.

CONSIDERATO che con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010, l'Amministrazione competente ha dichiarato la non assoggettabilità a VAS del Progetto Casa;

VISTO che per rendere efficace ed efficiente la gestione degli immobili proveniente dal Progetto Casa è stato firmato, in data 21/09/2010 un Protocollo di intesa con l'ERAP di Ascoli Piceno con il quale si rendono possibili le seguenti azioni tra ERAP e Comune di San Benedetto:

- 1) impegno a collaborare per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica detenuto in proprietà dal Comune di San Benedetto del Tronto nell'ambito del Programma di Recupero Urbano denominato "Progetto Casa Comunale", come da assoggettabilità a VAS approvata con D.G.C.n.150/2010 dal Comune di San Benedetto del Tronto.
- 2) il Comune metterà a disposizione quota parte, decisa con delibera di indirizzo dal Consiglio Comunale ai sensi della citata D.C.C.n.108/2009, degli immobili pervenutigli in proprietà da parte



dei privati nell'ambito del P.R.U. approvati al fine di addiventare alla gestione degli stessi quale E.R.P.;

3) l'ERAP provvederà a gestire secondo le funzioni assegnategli dalla L.Reg. 36/2005 gli immobili conferitigli dal Comune nei tempi stabiliti da apposita convenzione da sottoscrivere successivamente all'approvazione del P.R.U.

TENUTO CONTO che l'art. 6 della Legge regionale n. 16/2005 prevede, per l'approvazione dei PRU in variante al PRG vigente, la conclusione di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo la procedura per l'approvazione di varianti urbanistiche prevista dall'art. 26bis della l.reg. n. 34/92, si è proceduto a convocare la conferenza preliminare richiesta dalla citata normativa per valutare il consenso unanime tra le Amministrazioni coinvolte nel medesimo Accordo (Comune, Provincia ed ERAP di Ascoli Piceno);

VISTO che la conferenza preliminare svoltasi nei giorni 29/9/2010, 22/11/2010 e 27/01/2011 non ha prodotto il consenso unanime richiesto dall'art. 26bis della l.reg. 34/92;

DATO ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio ha provveduto, con nota prot. n. 10211 del 23/02/2011, a richiedere al competente Servizio regionale parere in merito all'applicazione della L.reg. 16/2005 inerente i P.R.U. e il loro procedimento di approvazione (parere non ancora rilasciato);

RITENUTO necessario dover fornire delle indicazioni operative per lo svolgimento del procedimento secondo gli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 108 del 26/9/2008, alla luce delle determinazioni della citata conferenza di servizi e della fase di assoggettabilità a VAS;

TENUTO CONTO che è necessario provvedere ad aggiornare gli interventi da inserire nel Progetto Casa comunale - primo stralcio secondo le seguenti indicazioni fornite dalle conferenze di servizi, da un approfondimento dell'istruttoria tecnica e dagli atti finora prodotti nel procedimento;

1) l'intervento n. 10 (D'Antonio - Via Carnia) deve essere escluso perché interessato dal progetto connesso alla futura realizzazione della Brella nord-sud di S. Benedetto ed oggetto di altro procedimento (Accordo di Programma) come da conferenza di servizi preliminare svoltasi in data 25/02/2011.

2) Gli interventi n. 7 (Ricci Bruno - via Fusinato) e 12 (Teodori Domenico - C.so Mazzini) necessitano di approfondimenti relativi alla questione della sovrapponibilità degli standard urbanistici con il lotto fondario. Come discusso nella citata conferenza di servizi del 22/11/2010 con la Provincia, è necessario valutare se una sovrapposizione tra lotto fondario e standard urbanistico a parcheggio sia conforme alla normativa vigente in materia. D'altra parte anche il parere a disposizione dell'Ufficio comunale fornito dal prof. Lorenzotti in materia di sovrapponibilità di standard non fornisce indicazioni in materia, così come quello fornito dall'Ufficio Legislativo regionale. Pertanto tali interventi debbono essere rinviati ad un secondo stralcio del Progetto al fine di valutare, nei tempi opportuni, eventuali modifiche o conformità alle leggi regionali e nazionali;

3) L'intervento n. 17 (Voltorni - Via Paolini) va anch'esso rinviato ad un secondo stralcio del progetto nella misura in cui la progettazione definitiva consegnata in data 03/11/2010 non ha compiutamente rispettato le indicazioni fornite dalla Commissione giudicatrice nella seduta finale del 11/3/2010 che richiedeva il reperimento dello standard urbanistico in loco o secondo le indicazioni fornite dal bando e dalla D.G.C. n. 280 del 29/9/2009.

4) Nell'intervento n. 6 (Lodovici - Via Toscana) la piazza scoperta su via Asiago dovrà essere attrezzata quale parcheggio pubblico a standard urbanistico anziché a verde secondo le indicazioni della citata conferenza di servizi del 22/11/2010, mantenendo le altre condizioni contenute nel progetto.

5) Nell'intervento n. 18 (Ricci L. - C.so Mazzini) la piazza scoperta su via Alcardi dovrà essere attrezzata quale parcheggio pubblico a standard urbanistico anziché a verde secondo le indicazioni della citata conferenza di servizi del 22/11/2010, mantenendo le altre condizioni contenute nel progetto. Inoltre la previsione di cessione della quota di edilizia sociale, secondo le condizioni previste dal Bando, all'interno di altro progetto (n. 7) ora rimandato ad un successivo stralcio, deve essere inquadrata all'interno dello stesso intervento n. 18 come cessione o in affitto calmierato o, in alternativa a distanza, secondo le indicazioni del





medesimo Bando, fornendo prima dell'adozione definitiva della Variante la precisa individuazione e gli estremi catastali dell'immobile interessato dal trasferimento;

VALUTATO pertanto che, secondo la valutazione della Commissione giudicatrice, l'Istruttoria dell'Ufficio e le indicazioni fornite dalle conferenze di servizi, gli interventi che possono far parte del primo stralcio del Progetto casa comunale sono i seguenti:

Numero d'ordine	Denominazione Piano di Recupero	Localizzazione
1	Brutti Benedetta et altri	Via V. Veneto
2	NIDIS srl	Viale dello Sport
5	GEDAF srl	Via Aleardi
6	APOLLO srl	Via Toscana
11	Alessandra srl	Via Esino
14	Lodovici Mario et altri	Via Toscana
16	Capretti Lucia	Via Colle della Maddalena
18	Ricci Laura	Corso Mazzini
19	Gabriele Enio	Via Esino
20	REMER srl	Via del Cacciatore

VALUTATO che per i succitati 10 progetti, che propongono delle Varianti urbanistiche al PRG vigente, è necessario predisporre la documentazione richiesta dalla normativa in materia di Varianti ai sensi dell'art.26 della l.reg. n. 34/92;

RITENUTO CHE tale fattispecie non contrasta con gli indirizzi forniti nella citata delibera di Consiglio Comunale n.108 del 26/09/2008 che ha approvato il "Progetto Casa Comunale";

VALUTATO che le proposte di manifestazione di interesse sopra indicate risultano possedere notevoli elementi di interesse pubblico, quali l'acquisizione al patrimonio di edilizia sociale pubblica per oltre 7.500 mc in proprietà, oltre a 1.400 mc in affitto calmierato, l'attuazione degli standard urbanistici e la loro cessione al Comune per oltre 15.000 mq tra verde, parcheggi ed attrezzature comuni di quartiere;

VISTO che i 10 interventi menzionati possiedono i seguenti dati sintetici caratteristici estratti dalle proposte pervenute:

TABELLA RIPILOGATIVA						
N	NOMINATIVO LOCALIZZAZ.	DEST. URBAN. ATTUALE	SUPERFICI TOTALI PROPOSTA ATTUALE	VOLUME ATTUALE	STANDARD ESISTENTE DI PRG	CATEGORIE CASISTICHE
U.M.	-	NTA PRG	mq	mc	mq	mc
1	Eredi Brutti - Via V. Veneto	48/3- 48/4 - 28/2 (A2)	1.834	1.193	1.834	Cessione 15% come standard urbanistico
2	NIDIS srl - Viale dello Sport	49/6 (Z)	11.490	17.154	0	Monetizzazione oo.pp.
5	GEDAF srl - Via De Carolis/Aleardi	49/2	844	3.104	0	Edilizia sociale in affitto all'interno (30%)
6	APOLLO srl - Toscana/Lucania Via	49/2(T) - 30	1.730	6.175	0	Cessione 15% come standard urbanistico
						960 (1)
						1089 (3)
						0 (2)
						945 (1)
VOLUME CEDUTO O AFFITTO						



1) di PRENDERE ATTO della Verifica di assoggettabilità a VAS approvata dall'Amministrazione competente con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010 e dei verbali della conferenza preliminare svoltasi ai sensi dell'art. 26bis della L.reg. n. 16/2005 e conclusasi con il mancato raggiungimento del consenso unanime per la stipula di un Accordo

PROPONE DI DELIBERARE

ACQUISITO ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

RITENUTO necessario fornire indicazioni e incaricare l'Ufficio competente (Servizio pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio) di predisporre gli atti per la variante urbanistica di cui all'oggetto;

CONSIDERATO che gli interventi presentati possono essere inquadrati quali Piani di recupero ai sensi della L.n.457/78 in un'unica Variante urbanistica a guida pubblica che coordini i progetti e predisponga le convenzioni urbanistiche in cui siano contenute le obbligazioni a carico dei privati indicate dal Bando pubblico iniziale;

Note:
 (1) Prevista cessione di attrezzature comuni al piano terra anziché edilizia sociale come da D.G.C.n.280/2009
 (2) Prevista monetizzazione della quota di edilizia sociale in opere pubbliche per il Comune
 (3) Previsto affitto (30% della SUL) convenzionato calmierato per 20 anni anziché cessione
 (4) Prevista cessione di alloggi per edilizia sociale in altro sito di pari valore come da D.G.C.n.280/2009
 (5) Quota di edilizia sociale in cessione da prevedere o all'interno dell'intervento o in altro sito di pari valore come da D.G.C.n.280/2009

TOTALI		33.116	74.436	6.499
11	Alessandra srl - Via Esino	48/3	1.250	134
14	Lodovici M. - Via Asiago/Toscana	48/1 - 30	2.005	416
16	Capretti L. - Via Colle Maddalena	41	2.990	6.737
18	Ricci Laura - C.so Mazzini (SS 16)	49/6 (Z)	1.360	3.764
19	Gabriele Enio - Via Esino	48/3	1.640	70
20	REMER - Via del Cacciatore	40/b	7.973	26.500
Cessione ed.soc.15% all'interno del volume (palazzina singola)				0
Cessione ed.soc.15% all'interno del volume				1.640
Cess. ed.soc.a distanza				0
Cessione ed.soc.15% all'interno del volume				0
Edilizia sociale in affitto all'interno (30%)				1.775
Cessione ed.soc.15% all'interno del volume				0
444 (4)	Cessione ed.soc.15% in altro sito		1.250	
648	Edilizia sociale in affitto all'interno (30%)		1.775	
1002	Cessione ed.soc.15% all'interno del volume		0	
565 (5)	Cess. ed.soc.a distanza		0	
3452	Cessione ed.soc.15% all'interno del volume (palazzina singola)		0	



di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000 per l'approvazione degli interventi contenuti nel "Progetto Casa comunale";

2) di PRENDERE ATTO che, in alternativa all'adozione di PRU ai sensi della L.reg. n. 16/2005 per l'approvazione degli interventi contenuti nel "Progetto Casa comunale", è necessario fornire indicazioni all'Ufficio competente per la conclusione del procedimento;

3) di PRENDERE ATTO e ritenere condivisibili le motivazioni contenute nel documento istruttorio che individua i 10 interventi progetti da inserire nella procedura di approvazione della variante al PRG per l'attuazione del primo stralcio del "Progetto Casa comunale"; secondo gli indirizzi forniti dalla Deliberazione di C.C.n.108/2008;

4) di DARE MANDATO al Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio di predisporre gli atti per la Variante urbanistica per l'approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della legge n.457/78 e secondo la procedura dell'art.26 della l.reg. n. 34/92, per i 10 interventi indicati in narrativa quale primo stralcio del Progetto casa comunale;

5) di INCARICARE il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere tutti gli atti conseguenti propeedeutici all'adozione della Variante in Consiglio Comunale;

6) di DARE ATTO che il presente documento non costituisce accettazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso pubblico "Progetto Casa fase I" pubblicato il 3/3/2009;

7) di DARE ATTO pertanto che dal presente documento non sorgono oneri né impegni formali per l'A.C.; di proporre, mediante votazione separata ed unanime resa ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.267/00, l'immediata eseguibilità del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CICCHI MARCO

IL DIRIGENTE PROPONENTE per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente
SVILUPPO E QUALITÀ DEL
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA
LOCALE
ing. Germano Polidori

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO per quanto riguarda la regolarità contabile esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente
GESTIONE DELLE RISORSE
dott. Serafina Camastra



VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

RITENUTO necessario fornire indicazioni e incaricare l'Ufficio competente (Servizio pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio) di predisporre gli atti per la variante urbanistica di cui all'oggetto;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non occorre il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

ACQUISITO ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano

D E L I B E R A

1. di APPROVARE la proposta del Responsabile del procedimento intendendola qui integralmente richiamata;

2. di PRENDERE ATTO della Verifica di assoggettabilità a VAS approvata dall'Amministrazione competente con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica provinciale n.2504/GEN del 10/08/2010 e dei verbali della conferenza preliminare svoltasi ai sensi dell'art. 26bis della L.reg. n. 16/2005 e conclusasi con il mancato raggiungimento del consenso unanime per la stipula di un Accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000 per l'approvazione degli interventi contenuti nel "Progetto Casa comunale";

3. di PRENDERE ATTO che, in alternativa all'adozione di PRU ai sensi della L.reg. n. 16/2005 per l'approvazione degli interventi contenuti nel "Progetto Casa comunale", è necessario fornire indicazioni all'Ufficio competente per la conclusione del procedimento;

4. di PRENDERE ATTO e ritenere condivisibili le motivazioni contenute nel documento istruttorio che individua i 10 interventi progetti da inserire nella procedura di approvazione della variante al PRG per l'attuazione del primo stralcio del "Progetto Casa comunale", secondo gli indirizzi forniti dalla Deliberazione di C.C.n.108/2008;

5. di DARE MANDATO al Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio di predisporre gli atti per la Variante urbanistica per l'approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della legge n.457/78 e secondo la procedura dell'art.26 della l.reg. n. 34/92, per i 10 interventi indicati in narrativa quale primo stralcio del Progetto casa comunale;

6. di INCARICARE il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere tutti gli atti conseguenti propedeutici all'adozione della Variante in Consiglio Comunale;

7. di DARE ATTO che il presente documento non costituisce accettazione delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso pubblico "Progetto Casa fase I" pubblicato il 3/3/2009;

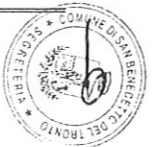
LA GIUNTA COMUNALE



8. di DARE ATTO pertanto che dal presente documento non sorgono oneri né impegni formali per l'A.C.;

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile.





IL SINDACO

GIOVANNI GASPARI

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA SERAFINA CAMASTRA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 23/03/2011 ed iscritta al n.894 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 23/03/2011 al 07/04/2011 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000

Il Direttore del Servizio di Staff
Segreteria Generale



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 22/03/2011 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ su invito del Difensore Civico prot.n. _____ del _____, ex art. 127 comma 2, del D.Lgs.n.267/2000.

Il Direttore del Servizio di Staff
Segreteria Generale



**STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.R.G. VIGENTE**

Art. 28 - Zone storiche

Le zone storiche comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

La Variante Generale al P.R.G. individua le seguenti zone storiche da considerarsi omogenee di tipo A ai sensi del D.I. 2.4.1968 n° 1444:

1) Zona A1 - Paese Alto.

In tale zona la Variante al P.R.G. si attua tramite un Piano Particolareggiato che individua le modalità di intervento atte al recupero del tessuto urbano e delle tipologie edilizie, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e compatibili con la residenza.

Prima dell'approvazione del P.P. sono consentite esclusivamente le opere di cui al commi a), b), c) dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n° 457, nonché eventuali interventi disciplinati dal Piano di Recupero. Le aree libere sono ineditabili fino all'approvazione del P.P..

2) Zona A2 - Centro e A3 - Porto D'Ascoli.

In tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiati.

Prima dell'approvazione di detti Piani, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al commi a), b), c) dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n° 457, nonché eventuali interventi disciplinati da Piani di Recupero.

Art. 40 - Zone artigianali-industriali-commerciali di completa-

mento
 Le zone artigianali-industriali-commerciali di comple-
 tamento comprendono le parti del territorio comunale
 interessate da insediamenti produttivi, già completa-
 te o in via di completamento.

In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai
 sensi del D.I. 2.4.1968 n° 1444, la Variante Generale
 al P.R.G. si attua per intervento diretto e sono am-
 messe le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali, artigianali e commerciali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti
 suddetti;

- c) depositi e magazzini;
- d) abitazioni per il personale di custodia ovvero per
 il proprietario titolare dell'azienda, con una su-
 perficie utile max di 150 mq. e con un massimo di
 due alloggi.

Gli indici per tali zone sono così fissati:

a) Zona D 1	IF	=	2,00 mc/mq
	H	=	11,00 mt.
	dI	=	5,00 mt.
	ds	=	5,00 mt.
	dF	=	10,00 mt.
	D1 = DS	=	H/2
	Sm	=	400 mq.
b) Zona D 2	H	=	11,00 mt. (con esclusione di volumi tecnici)
	dI	=	5,00 mt.

ds = 5,00 mt.
 df = 10,00 mt.
 D1 = Ds = H/2
 Sm = 1.500 mq.

Superficie coperta max 50% dell'area di pertinenza.
 Oneri di concessione:

a) Oneri di urbanizzazione primaria, monetizzabili
 ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripri-
 stino o la costruzione delle opere relative,
 nonché con la realizzazione delle opere necessa-
 rie al trattamento e allo smaltimento del rifiu-
 ti solidi e gassosi e liquidi.

b) Oneri di urbanizzazione secondaria come defini-
 ti dalla specifica deliberazione del Consiglio
 Comunale.

Zone residenziali di completamento B 1

Gli indici per tali zone sono così fissati:

IF = 2,00 mc/mq

H = 14,00 mt.

DI = 5,00 mt.

DS = 5,00 mt., o in allineamento ai fabbricati

esistenti.

DI = 10,00 mt.

DI = DS = H/2

Oneri di concessione:

a) Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti

dalla specifica deliberazione del Consiglio Comuna

Le, monetizzabili ovvero assolti con l'ammoderna-

mento, il ripristino o la costruzione delle opere

relative.

b) Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti

dalla specifica deliberazione del Consiglio Comuna

Le.

c) Oneri di costruzione, commisurati al costo di co-

struzione, secondo le indicazioni della Regione.

Le zone artigianali di espansione comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale.

In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 2.4.1968 n° 1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento preventivo, e sono consentite costruzioni di imprese artigiane e di industrie leggere; il piano terreno deve essere adibito all'attività produttiva, mentre sono permesse abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario artigiano o piccolo industriale, con una superficie utile massima di 150 mq. e con un massimo di due alloggi.

a) Zona D 3

Gli indici per tali zone sono così fissati:

IF = 2,00 mc/mq

H = 11,00 mt.

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt.

di = 10,00 mt.

DI = DS = H/2

Sm = 400 mq.

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento indicate nel P.P.A..

b) Zona D 4

Gli indici per tali zone sono così fissati:

IF = 3,00 mc/mq

H = 11,00 mt. (con esclusione del volume

tecnici)

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt.

Superficie coperta max = 50% dell'area di pertinenza.

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di sola iniziativa pubblica secondo unita di intervento indicate nel P.P.A.

All'interno di tali zone dovranno essere previsti superfici per spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 2.4.1968 n° 1444, in quantita non inferiore al 10% della superficie dell'intera zona di intervento.

Le zone adibite al rispetto della viabilita devono essere lasciate libere da recinzioni.

Oneri di concessione:

a) Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo progetti approvati dal Comune, nonche con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

b) Oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

le.

DF = 10,00 mt.
DI = DS = H/2
Sm = 1.500 mq.

*Variazione normativa alle NTA – art.48- del vigente PRG
di San Benedetto del Tronto*

ALLEGATO A

<p>Modifica proposta all'art. 48 delle NTA vigenti "Zone per attrezzature pubbliche di quartiere"</p> <p>Testo modificato:</p> <p>Art.48- Zone per attrezzature pubbliche di quartiere</p> <p>Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.</p> <p>Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.L. 2.4.1968 n° 1444</p> <p>In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.</p> <p>Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.</p> <p>1) Zone per l'istruzione</p> <p>Sono destinate ad asili nido, scuola materna, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi e ad altre strutture di istruzione.</p> <p>Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri, privilegiando nell'edificazione l'applicazione di criteri di bio-architettura:</p> <p>A) indice di fabbricazione fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq</p> <p>B) parcheggi permeabili (per quanto possibile) = 1 mq ogni 10 mq della superficie totale del lotto e in accordo all'art. 61 del REC di SBT.</p> <p>In tali zone è consentito l'intervento di iniziativa privata per impianti ed attrezzature destinate all'istruzione - di uso pubblico-. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale.</p>	<p>Testo dell'art. 48 delle NTA vigenti "Zone per attrezzature pubbliche di quartiere"</p> <p>Testo vigente:</p> <p>"Nella fascia territoriale situata tra la SS.16 ad Ovest e via Trento, via Volta, via Maffei, via dei Mille, via dei Laureati ad Est, nelle zone di cui ai precedenti punti 2 -zone per attrezzature comuni – e 3 - zone a verde pubblico di quartiere - potrà essere consentita la realizzazione, da parte dei privati, di attrezzature di utilizzazione turistica e di uso pubblico, previa la redazione di un programma generale che individui i tipi e le utilizzazioni dei servizi pubblici e delle attrezzature, da deliberare in Consiglio Comunale".</p> <p>Art. 48 - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere</p> <p>Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.</p> <p>Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.L. 2.4.1968 n° 1444</p> <p>In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.</p> <p>Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.</p> <p>1) Zone per l'istruzione</p> <p>Sono destinate ad asili nido, scuola materna, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri: a) indice di fabbricazione fondiaria $I_f = 1,50$mc/mq b) parcheggi = 1 mq ogni 20 mq della superficie totale del lotto</p>
---	---

<p>unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificio e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>Nell'intera zona eccedente l'edificio :</p> <p>1. le aree a spazi collettivi di pertinenza dell'edificio, almeno nella misura del 30% della ST – di uso pubblico- sono attrezzate e cedute gratuitamente al Comune fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.</p> <p>2. l'area rimanente-di uso pubblico- in cui è compresa la superficie attrezzata dal privato da destinare a parcheggio funzionale all'edificio –possibilmente permeabile- come da art.61 del REC, è ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato il diritto di superficie(****) e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.</p> <p>H max=7 ml Dc=ml 5 Df=ml 10 Ds=ml 5</p> <p>Nelle zone a Superficie territoriale superiore a mq 2000 e compatibilmente con i vincoli di cui al capoverso seguente e previa valutazione geologica, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile volumetricamente anche fino a 3 piani fuori terra di Hmax=10,50 purchè consentito dalle normative specifiche del tipo di edificio da realizzare e con abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>L'edificio va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.</p> <p>Sull'edificio, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.</p> <p>In caso di alienazione dell'edificio il Comune può esercitare il diritto di prelazione</p> <p>In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto piano-volumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.</p>	
--	--

2) Zone per attrezzature comuni
 Sono destinate ad attrezzature civili ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie di base, assistenziali, ricreative, commerciali (esclusivamente per la distribuzione) ed altre, nonché ad attrezzature religiose.
 Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
 indice di fabbricazione fondiaria $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
 parcheggio = 1 mq ogni 3 mq della superficie totale del lotto

2) Zone per attrezzature comuni :
 In tutto il territorio comunale, nelle zone definite – zone per attrezzature comuni – è consentita ai privati l'edificazione di impianti ed attrezzature di uso pubblico, di cui al punto b) dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n. 1444.
 Sono anche consentite attività di tipo direzionale (studi professionali, banche, agenzie turistiche ed immobiliari...) nonché esercizi per attività commerciali di piccola distribuzione al dettaglio integrate da esercizi per attività ricreative–ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria), nonché da eventuali attività artigianali di servizio e realizzata privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura, purchè le attività sia commerciali che direzionali e/o ricreative–ristorative complessivamente, non superino il 50% della SUL realizzabile e siano integrate con le attività di cui al precedente capoverso del presente articolo. La massima superficie edificabile consentita (comunque coperta, anche con elementi rimovibili) è pari al 15% della Superficie territoriale di ogni zona. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali...) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune. Il restante 35% dell'intera area, -di uso pubblico-compresa la superficie da destinare a parcheggio- funzionale all'edificato –possibilmente permeabile- ed contestualmente attrezzata dal privato come da art.61 del REC, sarà interamente –per la parte attrezzata e non- ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera area scoperta.
 L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica
 Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.
 In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione
 In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

<p>Per le attività terziarie e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili –per quanto possibile- attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.</p> <p>In caso di intervento pubblico diretto per destinazioni quali attrezzature civili ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie di base, assistenziali, ricreative ed altre, nonché per attrezzature religiose la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.</p> <p>3) - <u>Zone a verde pubblico di quartiere-</u> Sono destinate a verde naturale ed attrezzato e gestite secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura.</p> <p>Le attrezzature e gli impianti consentiti ai privati secondo i punti c) e d) dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n. 1444 possono essere completate da esercizi complementari per attività ricreative-ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria) solo fino alla concorrenza del 50% della superficie massima edificabile. La superficie utile lorda (SUL) massima consentita è pari al 5% della Superficie territoriale di ogni zona + 5% per coperture stagionali e rimovibili. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali..), sarà almeno il 60% della Superficie territoriale. Nella parte restante della zona sono ammesse anche serre trasparenti senza comportare aumento di volume ma in misura non superiore al 10% della ST e al servizio della stessa area verde.</p> <p>L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica</p> <p>Per aree di dimensioni fino a 1500 mq la superficie massima edificabile può comunque raggiungere i 75 mq compresi i bagni pubblici.</p> <p>Per aree di dimensioni oltre i 10000 mq la superficie massima edificabile è pari a mq 8000.</p> <p>Da e oltre i 30.000 mq di ST e compatibilmente con i vincoli paesaggistici, storici ed ambientali, la SUL,</p>	<p>3) <u>Zone a verde pubblico di quartiere</u> Sono destinate a verde naturale ed attrezzato, si applicano i seguenti parametri: Indice di fabbricazione fondaria If = 0,03 mc/mq parcheggi = 1 mq ogni 20 mq della superficie totale del lotto</p>
--	---

H max=7 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

<p>come sopra calcolata, è organizzabile anche su 2 piani fuori terra di altezza massima complessiva pari a ml 7, purché con abbattimento delle barriere architettoniche. In proporzione all'ampiezza della superficie edificabile sarà anche attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato una idonea area a verde compatto pari almeno al quadruplo della superficie massima edificabile, secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima dell'area e ceduta gratuitamente al Comune. L'area rimanente, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato–possibilmente permeabile- ed attrezzata contestualmente dal privato come da art.61 del REC, sarà ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie Territoriale scoperta.</p> <p>L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica</p> <p>Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.</p> <p>In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione</p> <p>H max = 4 ml Dc=ml 5 Df=ml 10 Ds=ml 5</p> <p>In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>Il privato può comunque riservarsi, previo inserimento nella Convenzione di cui sopra, una quota di uso pubblico da destinare secondo il punto c) dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n. 1444 ad attrezzature stagionali fino ad un massimo del 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq.</p> <p>Per le attività complementari sopra indicate e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili –per quanto possibile- e attrezzate</p>	
---	--

<p>contestualmente all'edificato secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.</p> <p>In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto piano-volumetrico esteso all'intera area e approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.</p> <p><i>In tali zone, ferma restando la destinazione di superficie, è possibile nel sottosuolo ricavare spazi destinati a <u>parcheggi privati</u>. Nel caso di <u>parcheggi di proprietà privata, in coerenza con tutti gli accorgimenti e i pareri necessari per tali interventi, la realizzazione di tali attrezzature nel sottosuolo comporta, per il privato, in superficie, la realizzazione del 60% a verde compatto e la cessione gratuita e contestuale al Comune di tutta l'area di zona.</u></i></p> <p>L'edificazione dei parcheggi sotterranei avviene previa valutazione geologica connessa al progetto di intervento; gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>3a) Zona a verde sportivo</p> <p>In tali zone, secondo il Regolamento del verde(de)libera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura, è consentito l'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di impianti ed attrezzature destinate allo sport integrato al verde. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>3a) Zona a verde sportivo</p> <p>In tali zone, secondo il Regolamento del verde(de)libera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura, è consentito l'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di impianti ed attrezzature destinate allo sport integrato al verde. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>La massima superficie utile lorda (SUL) consentita ai privati secondo i punti c) e d) dell'all'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n. 1444, è pari al 15% della Superficie territoriale di ogni zona + l'utilizzo di eventuali coperture stagionali e rimovibili. <i>Tali coperture stagionali e rimovibili devono essere di uso pubblico e avere una</i></p>	<p>3a) Zona a verde sportivo;</p> <p>si applicano i seguenti parametri:</p> <p>a) indice di fabbricazione fondiaria per gli impianti coperti $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$</p> <p>b) parcheggi = 1 mq ogni 10 mq della superficie totale del lotto</p>
---	--

<p>3b) Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq. superficie massima pari al 30% della Superficie</p> <p>La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali..) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima e i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area e dell'edificato. Il restante 35% di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio come da art.61 del REC e attrezzata contestualmente dal privato, sarà ceduto gratuitamente al Comune fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale scoperta.</p> <p>L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.</p> <p>Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.</p> <p>In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione</p> <p>H max= 10 ml Dc=ml 5 Df=ml 10 Ds=ml 5 N° piani fuori terra = 1</p> <p>E' consentito suddividere il volume in 2 piani ft. soltanto fino alla concorrenza di 1/3 del volume massimo ammissibile e con abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>Nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili –per quanto possibile- e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.</p> <p>In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto piano-volumetrico, approvato dal Consiglio Comunale ed esteso all'intera area, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.</p> <p>3b) Zona a verde naturale ed attrezzato e ad attrezzature turistiche e per il tempo libero (dancing, gioventù, teatri all'aperto, ecc.). In questa zona il Piano si attua per intervento preventivo di iniziativa privata secondo i seguenti parametri: It = 4.000 mc/ha H = 10,00 mt. di = 5,00 mt</p>	<p>3b) Zona a verde naturale ed attrezzato e ad attrezzature turistiche e per il tempo libero (dancing, ostelli per la gioventù, teatri all'aperto, ecc.). In questa zona il Piano si attua per intervento preventivo di iniziativa privata secondo i seguenti parametri: It = 4.000 mc/ha H = 10,00 mt. di = 5,00 mt</p>
--	--

<p>L'applicazione di criteri di bio-architettura e secondo i seguenti parametri: $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$ $H = 10,00 \text{ ml}$ $D_c = 5 \text{ ml}$ $D_f = 10 \text{ ml}$ $D_s = 5 \text{ ml}$</p> <p>Superficie massima edificabile = 20% dell'intera zona L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica</p> <p>La realizzazione delle attrezzature turistiche private è ammissibile dopo l'approvazione del piano di intervento preventivo: gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.</p> <p>In tale piano di intervento preventivo, tra l'altro, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie alla realizzazione del verde naturale ed attrezzato (80% della superficie complessiva). Di queste ultime il 50% dovrà essere attrezzato contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduto gratuitamente al Comune compresa l'attrezzatura contestuale di parcheggi – permeabili per quanto possibile – di cui all'art.61 del REC di SBT e fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale scoperta.</p> <p>In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione</p> <p><u>3c - Zona a verde naturale ed attrezzato ed ad attrezzature turistiche private di sosta all'aperto (campaggi) da non computarsi ai fini del calcolo degli standard di quartiere.</u></p> <p>In questa zona il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata che dovrà prevedere la sistemazione a verde dell'intera area, gli spazi di sosta per i turisti provvisti di tende o di altri mezzi di pernottamento autonomo e dei relativi impianti igienico-sanitari. Sono vietati gli impianti di sosta fissi quali: bungalows, mense, spacci di qualsiasi genere, ecc.</p> <p><u>4) Zona per parcheggi di quartiere</u></p> <p>In tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 40 mq. della superficie totale del lotto.</p>	<p>ds = secondo le prescrizioni art. 9 D.L. 2.4.1968 n° 1444 df = secondo le prescrizioni art. 9 D.L. 2.4.1968 n° 1444</p> <p>Superficie occupata massima: 20% dell'intera zona da non computarsi ai fini del calcolo degli standard di quartiere.</p> <p>La realizzazione delle attrezzature turistiche private sono (è) ammissibili (è) previa approvazione del piano di intervento preventivo e relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale, tra l'altro, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie alla realizzazione del verde naturale ed attrezzato (80% della superficie complessiva)</p> <p><u>3c) Zona a verde naturale ed attrezzato ed ad attrezzature turistiche private di sosta all'aperto (campaggi) da non computarsi ai fini del calcolo degli standard di quartiere.</u></p> <p>In questa zona il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata che dovrà prevedere la sistemazione a verde dell'intera area, gli spazi di sosta per i turisti provvisti di tende o di altri mezzi di pernottamento autonomo e dei relativi impianti igienico-sanitari. Sono vietati gli impianti di sosta fissi quali: bungalows, mense, spacci di qualsiasi genere, ecc..</p> <p><u>4) Zona per parcheggi di quartiere</u></p> <p>In tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 40 mq. della superficie totale del lotto.</p>
--	--

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n. Si rinvia all'art.61 del REC di SBT

4) Zona per parcheggi di quartiere
spacci di qualsiasi genere, ecc.

impianti di sosta fissi quali: bungalows, mense, mezzi di pernottamento autonomo e dei relativi impianti igienico-sanitari. Sono vietati gli impianti di sosta per i turisti provvisti di tende o di altri mezzi di pernottamento autonomo e dei relativi impianti igienico-sanitari. Sono vietati gli impianti di sosta fissi quali: bungalows, mense, spacci di qualsiasi genere, ecc.

66 del 1996 in tali zone il privato può attrezzare l'area a parcheggio permanente –per quanto possibile- realizzando tale attrezzatura anche a più piani interrati, previa valutazione geologica. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

L'intera area di superficie –di uso pubblico- dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune sia pure permanendo per il privato il diritto di superficie, mentre le attrezzature di sottosuolo resteranno di proprietà privata fermo restando per il privato l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale e degli spazi del sottosuolo.

Il piano di intervento dovrà prevedere almeno il 30% da destinare a parcheggio gratuito

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione

Prescrizioni generali valide per tutti i comuni:

- Le attrezzature elencate dall'art.14 delle NTA del vigente PTC provinciale e previste dal presente articolo delle NTA non concorrono nel calcolo degli standard.

- Per edifici esistenti in zona a standard, fatto salvo quanto previsto dai comuni precedenti, è garantito il mantenimento del volume esistente assentito in proprietà privata. Per essi è ammesso l'intervento di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Gli immobili legati agli edifici già esistenti all'atto di approvazione della presente Delibera possono essere oggetto degli interventi ammessi nei comuni precedenti fatta salva l'edificazione di nuovi volumi e attrezzature ed impianti ammessi in zone a standard non edificare. Devono essere rispettate tutte le normative in merito ai vincoli di tutela dei beni culturali, ambientali e paesaggistici in vigore.

- Per quanto riguarda le distanze minime, ove non specificate, si fa riferimento a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal D.M.1444/68.

<p>-Per attrezzature stagionali si intendono attrezzature ludiche destinate al gioco e allo sport semplicemente appoggiate al terreno o con caratteristiche di facile rimovibilità quali ad esempio giochi gonfiabili, piscine fuori terra e giochi d'acqua gonfiabili, palloni pressostatici di copertura di attrezzature per il gioco e sport, ecc.... Tali attrezzature rimovibili dovranno essere rimosse al termine della stagione di utilizzo che non potrà avere durata superiore a giorni centottanta all'anno. Le attrezzature dovranno essere collocate nel rispetto delle distanze minime previste dal REC e dal DM 1444/68 e potranno avere altezza massima non superiore a metri 7.</p>	
--	--

"Le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, art. 2 del D.I. 2.4.68 n. 1444, sono destinate all'installazione di attrezzature di interesse urbano complementari all'urbanizzazione del territorio comunale e sovracomunale; esse si suddividono in: zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zone per attrezzature tecnico-distributive, zone per l'istruzione superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, zone per attrezzature a carattere religioso, zone per la protezione civile e l'ordine pubblico, zone a verde pubblico di interesse urbano, zone per attrezzature sportive, zone cimiteriali.

Le aree non edificate né destinate a parcheggi o passaggi pubblici pedonali, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

In queste zone il piano si attua per intervento preventivo, attraverso P.P. di iniziativa pubblica o, in mancanza, di iniziativa privata.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto su superfici territoriali di ridotta estensione già urbanizzate ed a meno che non risulti espressamente vietato nei punti seguenti.

1) Zone per le attrezzature civiche di interesse urbano (C).
Sono destinate alle seguenti attrezzature: civili ed amministrative, culturali, sociali, ricreative, per lo spettacolo ed altre di interesse urbano.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
b) altezza massima $H = 14,50 \text{ ml.}$
c) parcheggio = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

Per l'area compresa tra via Astago, viale de Gasperi, via Lombarda, e per la costruzione di parcheggio ad ovest, già oggetto di intervento attuativo fissati dal P.R.G./1974 - art. 28 N.T.A. - Zone speciali SI.

2) Zone per le attrezzature tecnico-distributive (T).

Sono destinate alla installazione di aziende di gas e dell'acqua, impianti di depurazione e per la nettezza urbana, aziende elettriche, aziende tranviarie, edifici per esposizioni, edifici anonari, macelli, mercati, stazioni per stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri e spedizionieri, compresi i servizi inerenti alle attività sopra indicate quali motel, ristoranti, sportelli bancari ecc..

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici annessi alle attività ammesse in tale zona; sono inoltre ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura massima di 150 mq. di su per attività insediata.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
b) altezza massima $H = 10,50 \text{ ml.}$ (con esclusione dei volumi tecnici)
c) parcheggio = in misura adeguata a specifiche caratteristiche dell'edificio, con un minimo di 1 mq. ogni 8 mq. di superficie di intervento sm, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico al margine della superficie fondataria SF.

Per la zona attualmente destinata alla discarica dei rifiuti solidi urbani, si dovrà prevedere, tramite espropri, ad una razionale sistemazione di bonifica, anche in vista di una diversa localizzazione a livello intercomunale.

Per la zona T introdotta con la Variante di cui alla delibera di C.C. n. 71 del 13.05.1994 (zona "Brancaodoro") non è in alcun caso consentito l'intervento edilizio diretto.

3) Zone per l'istruzione superiore (S)
Sono destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,60$ mq/mq
b) altezza massima $H = 10,50$ ml.
c) parcheggio = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile.

4) Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (H)
Sono destinate ad ospitare le attività sanitarie locali e territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,45$ mq/mq
b) altezza massima $H = 20,00$ ml.
c) parcheggio = 1 mq. ogni mq. di superficie utile.

5) Zone per attrezzature a carattere religioso (R)
Sono destinate ad ospitare le attività religiose ed ai servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,40$ mq/mq
b) altezza massima $H = 14,50$ ml.
c) parcheggio = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

6) Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico (Z)
Sono destinate alle attrezzature militari, dei carabinieri, della pubblica sicurezza, della Guardia di Finanza, del Vigili del Fuoco.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,60$ mq/mq
b) altezza massima $H = 15,00$ ml.
c) parcheggio in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

7) Zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, ricreative, sportive poste al servizio degli impianti produttivi.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,40$ mq/mq
b) altezza massima $H = 7,50$ ml.
c) parcheggio = 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile.

Per le costruzioni esistenti in tali zone sono possibili interventi di ordinata manutenzione, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 20% del volume esistente, purché la destinazione d'uso sia conforme alla previsione del P.R.G..

8) Zone a verde pubblico di interesse urbano
Sono destinati a parchi naturali urbani e collinari, attrezzati per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per lo svago ed il riposo degli adulti ai sensi dell'articolo 4 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Sono permesse costruzioni di piccole attrezzature per il ristoro ed il riposo al coperto.

Si applicano i seguenti parametri:
a) indice di utilizzazione fondataria $U_f = 0,001$ mq/mq

b) parcheggio = 1 mq ogni 10 mq. di superficie Sm di intervento.

Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti ai sensi dell'art. 4 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Sono permesse costruzioni inerenti le attività previste (tribune, spogliatoi, ecc.).

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti, $U_f = 0,25$ mq/mq

- per gli impianti scoperti, $U_f = 0,50$ mq/mq

b) parcheggio = 2,50 mq. ogni 10 mq. di superficie Sm di intervento.

In sede di redazione di piano Particolareggiato sia esso di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere reperiti spazi omogenei di verde attrezzato in misura non inferiore ad 1/3 della superficie territoriale; tali spazi sono da considerare esclusi dalla superficie fondiaria e quindi non contribuiscono al calcolo delle superfici utilizzabili per gli impianti coperti e scoperti; in tal caso si applicano i seguenti indici di utilizzazione fondiaria: - per gli impianti coperti $U_f = 0,30$ mq/mq; - per gli impianti scoperti $U_f = 0,60$ mq/mq.

Per quanto riguarda la realizzazione del campo da calcio e del palazzetto dello sport valgono gli indici fissati dai relativi bandi di appalto concorso pubblicati il 28.9.1981.

Gli impianti sportivi dovranno comunque essere conformi al D.M. 10.11.1986 recante "Nuove norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi.

Per la zona introdotta con la Variante di cui alla delibera di C.C. n. 71 del 13.05.1994 (zona "Brancaodoro") non è in alcun caso consentito l'intervento edilizio diretto.

10) Zona cimiteriali e di rispetto cimiteriale

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'approvazione del P.R.G., le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno un quarto della superficie totale dell'intervento.

Nell'ambito delle zone di rispetto cimiteriale, è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 20% del volume esistente.

Le porzioni di zone residenziali, produttive o per servizi incluse nella zona di rispetto possono essere computabili ai fini del calcolo del volume e superfici utili edificabili.

Si applicano i seguenti parametri:

a) parcheggio = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie Sm di intervento."

