

**Comune di Sala Bolognese**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**AVVISO PUBBLICO DI INVITO A PRESENTARE "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"**  
**AI SENSI DELL'ART.4 DELLA LEGGE REGIONALE N.24/2017**  
**PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI**  
(Delibera di Giunta Comunale n. 88 del 22/06/2018)

**Articolo 1 - Oggetto**

La legge regionale 21.12.2017, n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, all’art. 4, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti P.S.C. e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del P.R.G. vigente.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del P.S.C. cui dare immediata attuazione, l'atto di indirizzo suddetto stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Il Comune di Sala Bolognese intende avviare l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato dalla Giunta comunale con atto n. 88 del 22/06/2018, intende incoraggiare la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra esposti. Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.S.C., fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico.

**Articolo 2 - Obiettivi**

Con il presente avviso pubblico il Comune di Sala Bolognese intende promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti del P.S.C. (o parte di essi) indicati al successivo art. 3 cui dare avvio, mediante accordo operativo.

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal P.S.C. ed alle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 19/07/2016 (approvazione Variante al PSC di ridimensionamento e incentivazione alla riqualificazione) e dei principi definiti all’art. 4, comma 2 lettere a) e c) della L.R. 24/2017.

Ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati.

**Articolo 3 - Ambiti territoriali e normativi per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse**

La manifestazione di interesse può riguardare interventi e ambiti in conformità con le Norme Tecniche di Attuazione del PSC e con la nuova legge regionale

Con riferimento agli elaborati del P.S.C. approvato con delibera consiliare n. 27 del 7.04.2011, le manifestazioni di interesse possono essere riferite in particolare agli ambiti individuati nella Tavola relativa alla “Classificazione del territorio e sistema delle tutele” e nelle NTA del PSC. In particolare:

- *Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) di cui all’art. 32 delle NTA del PSC*
- *Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) di cui all’art. 33 delle NTA del PSC*
- *Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) di cui all’art. 34 delle NTA del PSC*

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure parte di esso; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito deve dimostrare comunque la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal P.S.C. per l'ambito complessivo.

La manifestazione di interesse può riguardare ambiti di destinazione produttiva ricompresi in contesti definiti dal P.S.C. residenziali volti alla riqualificazione degli stessi verso usi residenziali.

#### **Articolo 4 - Soggetti ammessi**

Possono presentare le manifestazioni di interesse di cui al presente avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali e normativi individuati dal presente avviso;
- gli operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili;
- gli operatori economici interessati all’attuazione delle previsioni riguardanti aree comunali.

Ai sensi dell’art. 38, co. 4, LR 24/2017, per i soggetti che proporranno gli Accordi Operativi nel successivo periodo il Comune acquisirà l’informazione antimafia di cui all’articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159.

#### **Articolo 5 - Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

Le proposte costituenti “manifestazione di interesse”, unitamente alla documentazione obbligatoria richiamata al successivo articolo 5, dovranno pervenire entro **90 (novanta) giorni** dalla data di pubblicazione del presente Avviso all’Albo Pretorio del Comune di Sala Bolognese, quindi entro le ore 12.00 del 03/10/2018.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine potranno essere valutate esclusivamente se il ritardo sia stato causato dall’azione del Comune.

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta sulla base dell’apposito *Modello* pubblicato sul sito istituzionale dell’Ente unitamente al presente Avviso, in carta semplice, in forma digitale (PDF/A), firmata digitalmente dai soggetti di cui al precedente art. 4 (oppure da soggetto che agisce per formale procura), e *trasmessa esclusivamente via posta elettronica certificata* al seguente indirizzo: [COMUNE.SALABOLOGNESE@CERT.PROVINCIA.BO.IT](mailto:COMUNE.SALABOLOGNESE@CERT.PROVINCIA.BO.IT)

Qualora la proposta sia presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà indicare il referente nominato dai restanti proprietari a rappresentarli. Il referente dovrà eleggere il proprio *domicilio digitale* per le comunicazioni riguardanti la presente procedura.

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

## **Articolo 6 – Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

I dati richiesti dal *Modello* base per la manifestazione di interesse sono obbligatori. La proposta deve essere accompagnata da copia del documento di identità in corso di validità dei soggetti interessati.

Le proposte presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno essere accompagnate dall'atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore dell'operatore economico proponente.

La documentazione da allegare alla manifestazione di interesse deve comprendere obbligatoriamente:

1. Lo stralcio di planimetria catastale e dello strumento urbanistico con l'individuazione dell'area oggetto della proposta, la sua localizzazione e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali;
2. Una Relazione Tecnico-illustrativa della proposta di intervento contenente:
  - l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi che la caratterizzano,
  - le dotazioni e le infrastrutture da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale,
  - le eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico, in coerenza con le norme e le condizioni di sostenibilità dettate dagli strumenti urbanistici generali vigenti,
  - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare;
3. Uno schema di assetto urbanistico ed edilizio di massima dell'ambito o della porzione di ambito interessato, comprensivo delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale;
4. Il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, in coerenza con i termini assegnati dalla Legge Regionale 24/2017;
5. Relazione di inquadramento ambientale (comprensivo del sistema di vincoli ambientali, paesaggistici ecc..) che insistono sulle aree oggetto della proposta. La relazione dovrà descrivere gli obiettivi che si intendono perseguire e la proposta dovrà essere valutata anche rispetto alla VALSAT del PSC. La relazione deve indicare anche l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.

Possono inoltre essere allegati i seguenti elaborati facoltativi:

1. la Relazione economico-finanziaria che illustri i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità;

## **Articolo 7 - Valutazione delle proposte**

Le manifestazioni di interesse presentate in risposta al presente Avviso, ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, NON hanno natura di proposte di Accordo Operativo di cui all'articolo 38 della medesima legge. Tali proposte si intendono quali meri apporti partecipativi al processo di formazione dell'*Atto di indirizzo* e non impegneranno in alcun modo le parti e non comportano oneri economici diretti.

Le proposte dovranno essere conformi alla disciplina urbanistica vigente, coerenti agli obiettivi di cui al precedente articolo 2, conformi ai requisiti relativi agli Ambiti di cui all'articolo 3 e complete di quanto indicato agli articoli 5 e 6. Il Comune si riserva di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti se ritenuti necessari alla valutazione della proposta.

I titolari delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione comunale ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione e conseguente accordo operativo, i cui esiti saranno inseriti nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione.

Il Comune si esprimerà su tutte le proposte pervenute e selezionerà quelle che riterrà meritevoli di approfondimento, ai fini della proposta di elaborazione dell'*Atto di indirizzo*; particolare rilevanza sarà riservata agli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale con DGC n. 160 del 21/12/2016 (Approvazione del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU - ai sensi del comma 2, lettera a) bis dell'art. 30 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.)

Al fine di definire i contenuti della Delibera di Indirizzo il Comune terrà conto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4 della LR 24/2017 e della circolare “*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017)*”;

Al fine di limitare il consumo di suolo, incentivare l'accentramento delle possibilità edificatorie tramite il c.d. “decollo” e “atterraggio” in perequazione urbanistica previsti dalla pianificazione vigente e in tutti i casi in cui questo sia necessario per interesse pubblico saranno valutati con preferenza gli ambiti che si renderanno disponibili ad ospitare la possibilità edificatoria proveniente da altri interventi e/o da eventuali interventi necessari al fine della realizzazione di opere pubbliche.

### **Articolo 8 – Impegni dell'Amministrazione conseguenti all'assunzione delle proposte**

Le manifestazioni di interesse pervenute costituiscono supporto per la formazione dell'Atto di indirizzo di cui al comma 2 dell'articolo 4 della L.R. 24/2017 propedeutico alla presentazione di proposte di accordi operativi sulle quota parte di previsioni del P.S.C. che intende attuare.

Il Comune assumerà con apposito atto le proprie determinazioni sulle proposte avanzate e ne darà informazione agli interessati attraverso le normali forme di pubblicazione.

Il conseguente *Atto di indirizzo* è espressione di una facoltà di azioni propria del Consiglio Comunale, che può decidere in autonomia di avvalersene.

Per la presentazione di proposte di Accordo Operativo che perverranno nel *successivo periodo* sarà richiesta coerenza rispetto alle manifestazioni di interesse se e già presentate e l'assunzione formale degli impegni.

### **Articolo 9 - Responsabile del procedimento, contatti e informazioni**

Ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge n. 241/1990 “Nuove norme sul procedimento amministrativo” si comunica quanto segue:

- l'Amministrazione procedente è il Comune di Sala Bolognese e l'Ufficio competente è il Servizio Urbanistica;
- l'oggetto del procedimento è “Avviso pubblico di invito a presentare Manifestazione di interesse ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017 - proposte riguardo alle previsioni del vigente PSC”;
- Il Responsabile del procedimento è l'arch. Maria Grazia Murru, Direttore della IV Area Tecnica;

La procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinario di 90 (novanta) giorni a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine ordinario potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità;

Le informazioni in merito al presente invito e sullo stato di avanzamento dell'iter procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica

Arch. Maria Grazia Murru – Tel. 051/6822511-576 – [mariagrazia.murru@comune.sala-bolognese.bo.it](mailto:mariagrazia.murru@comune.sala-bolognese.bo.it)

Geom. Ennio Benedetto – Tel. 051/6822511-510 – [ennio.benedetto@comune.sala-bolognese.bo.it](mailto:ennio.benedetto@comune.sala-bolognese.bo.it)

Gli atti afferenti alla presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi; si comunica fin d'ora che gli atti prodotti dall'Amministrazione saranno oggetto di pubblicazione di legge presso il sito istituzionale del Comune di Sala Bolognese.

I dati personali saranno trattati ai soli fini istituzionali e per le finalità manifestate dal presente Avviso nel rispetto della normativa in materia.

## **Articolo 10 - Disposizioni finali**

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del DPR 445/2000 e della normativa vigente in materia, la falsità degli atti e l'uso di atti falsi, saranno perseguiti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali vigenti in materia e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio derivante da tali basi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Sala Bolognese, Li 05/07/2018