



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PATRIMONIO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DI PROPOSTE DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"

(approvato dal Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale con Delibera n. 196 del 09/07/2020)

ART. 1 - Contesto, oggetto e obiettivi dell'invito

Il Comune di Imola è dotato, in applicazione della previgente LR 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio", del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) definitivamente approvati con delibera consiliare n. 233 del 22/12/2015.

In data 21/12/2017, con Deliberazione n. 183, il Consiglio comunale ha definitivamente approvato il POC (Piano Operativo Comunale) – Opere Pubbliche Prioritarie, ed in data 04/06/2019, con Deliberazione n. 68, il Consiglio comunale ha definitivamente approvato anche il POC di carattere generale, completando così il processo di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali previsti dalla LR 20/2000 e smi.

Il Comune di Imola, in adesione ai principi ispiratori della nuova Legge urbanistica regionale 24/2017, sostiene le azioni di contenimento del consumo di suolo a fini edificatori, promuovendo la rigenerazione dei territori urbanizzati attraverso interventi di ottimizzazione delle funzioni insediate, il miglioramento dei servizi e dell'ambiente urbano preservando e tutelando i territori liberi.

La citata Legge Regionale prevede all'art. 4 che entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni diano avvio al procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica; in via transitoria è consentita la presentazione di proposte di accordi operativi al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni previste nei vigenti PSC, mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di una "delibera di indirizzo" con la quale siano indicati i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate.

Nel caso in cui intenda assumere la Delibera di indirizzo il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata della LR 24/2017 un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi.

La Circolare regionale prot. 2018/0179478 del 14/03/2018 al punto V stabilisce che i Comuni possono, motivatamente, assumere l'atto anche successivamente al termine semestrale.

Il Comune di Imola, con il presente Avviso approvato con atto n. 196 del 09/07/2020 del Commissario straordinario con i poteri della giunta, al fine di favorire la ripresa economica post COVID-19 intende offrire l'opportunità ad operatori e proprietari di presentare Manifestazioni di interesse finalizzate alla realizzazione in tempi brevi, di interventi edilizi in ambiti del vigente PSC.



Obiettivi attesi per gli interventi oggetto delle Manifestazioni di interesse e delle eventuali conseguenti proposte di Accordo Operativo sono:

- ❖ promuovere l'attuazione degli ambiti di riqualificazione al fine di recuperare aree urbane degradate;
- ❖ il rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario) promuovendo l'individuazione di aree o immobili per l'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/spostamento di attività esistenti che necessitino di potenziamento o riorganizzazione;
- ❖ la valorizzazione e la riqualificazione delle funzioni insediate nel territorio urbanizzato;
- ❖ l'ottimizzazione dell'utilizzo delle aree degli ambiti consolidati già comprese nel territorio urbanizzato al fine di ridurre il consumo di suolo.

ART. 2 – Ambiti territoriali e normativi oggetto dell'invito e requisiti progettuali richiesti

Richiamati gli obiettivi di cui all'art. 1 assunti a indirizzo del presente Avviso, le Manifestazioni di interesse, potranno interessare esclusivamente:

- ❖ **ambiti da riqualificare (AR)**
- ❖ **ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di sviluppo (ASP_AN)**
- ❖ **ambiti produttivi e terziari comunali (ASP_CN)**
- ❖ **ambiti terziari e commerciali (ASP_COM_N)**
- ❖ **ambiti di RUE all'interno del territorio urbanizzato (AUC, ASP, Dotazioni, Ambiti soggetti a disciplina speciale) senza modifiche al perimetro del TU che non comportino ulteriore consumo di suolo o aumento di SU complessiva**

La Manifestazione di interesse potrà riguardare gli ambiti nella loro interezza spaziale o riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti; dovrà inoltre soddisfare i requisiti infrastrutturali, le dotazioni richieste dalle vigenti normative e garantire la sostenibilità territoriale e ambientale.

La Manifestazione di interesse riguardanti aree non comprese nei suddetti ambiti saranno automaticamente escluse.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di escludere le Manifestazioni di interesse prive di interesse pubblico o quelle che non si integrano con la parte di città esistente.

ART. 3 – Soggetti ammessi alla presentazione della Manifestazione di interesse

Possono presentare la Manifestazione di interesse di cui al presente Avviso:

- ❖ i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali individuati nel presente Avviso;
- ❖ operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili.

ART. 4 – Modalità e termini di presentazione della Manifestazione di interesse

La Manifestazione di interesse unitamente alla documentazione di cui all'art. 5 dovrà pervenire **entro 45 giorni** continuativi dalla data di pubblicazione del presente Avviso



all'Albo Pretorio online del portale istituzionale del Comune di Imola e sul BUR-ER e cioè entro:

le ore 12.00 del giorno 7 settembre 2020

Tutta la documentazione (dimensione massima complessiva 20 Mb) dovrà essere redatta in forma digitale (PDF/A) e firmata digitalmente e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo: ***comune.imola@cert.provincia.bo.it***

Tutte le Manifestazioni presentate dovranno contenere in oggetto la dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR N. 24/2017".

Le Manifestazione di interesse che perverranno successivamente a detto termine in via ordinaria non saranno valutate.

ART. 5 – Documentazione costitutiva della Manifestazione di interesse

1) Domanda di partecipazione in bollo redatta sul modello allegato al presente Avviso. Qualora la proposta sia presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari e dovrà indicare il referente nominato dai restanti proprietari a rappresentarli;

2) Copia del documento d'identità;

3) Documento a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011;

4) Proposta di Accordo, composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnico descrittiva** dell'intervento contenente:

- indicazione della località interessata dalla Manifestazione di interesse, della classificazione urbanistica come da PSC/RUE vigente, dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano, delle destinazioni d'uso e delle superficie utili per ciascun uso che si intende attuare, delle dotazioni e delle infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico;

- stralcio della planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;

- cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti

I valori di St, Sf, Sc, Su, Sa, Sv sono da esprimere in conformità alle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" contenute nell'Allegato A dell'*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* approvato con DCR Emilia-Romagna n. 279/2010.

- **Progetto urbano di massima** ovvero schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali

- **Relazione economico – finanziaria** che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità;

- **Relazione di inquadramento ambientale** indicante la verifica rispetto alle criticità ambientali e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.



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

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

ART. 6 – Natura e validità delle Manifestazioni di interesse

La Manifestazione di interesse presentate in risposta al presente Avviso, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR n. 24/2017, ha natura di proposta di Accordo Operativo di cui all'art. 38 della medesima legge.

In attuazione dei commi 1, 2 e 3 del medesimo articolo 4 della LR n. 24/2017, sulle proposte di Accordo Operativo, **l'Amministrazione comunale assumerà la prevista delibera di indirizzo con la quale il Consiglio comunale stabilisce, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate.**

Pertanto il presente Avviso e le Manifestazioni di interesse presentate non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti del Comune.

ART. 7 – Decadenza delle Manifestazioni di interesse

Le Manifestazioni di interesse, oggetto del presente Avviso, aventi i requisiti di rispondenza all'interesse pubblico, determinati dal Consiglio comunale con la "delibera di indirizzo" di cui all'art. 4 della LR n. 24/2017, accedono al procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 di detta Legge e saranno oggetto di approfondimenti ed integrazioni al fine di dare loro piena conformità alla disciplina vigente.

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

ART. 8 – Procedimento per addivenire alla stipula degli Accordi Operativi

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

- 1) Ricezione delle manifestazioni di interesse nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;
- 2) Esame tecnico delle manifestazioni di interesse pervenute e successive determinazioni della Giunta comunale in ordine all'accoglimento sulla base di rispondenza agli obiettivi di interesse pubblico ed all'assetto previsionale complessivo;
- 3) Adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico in ordine alla determinazione conclusiva degli ambiti ed interventi assoggettabili ad Accordi Operativi;
- 4) Ricezione delle proposte di accordo operativo con i contenuti di cui all'Art. 38 , comma 3, lettere a), b), c) e d) della LR 24/2017 entro e non oltre il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017.



ART. 9 – Valutazione delle Manifestazioni di interesse

Le Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere, a pena di esclusione,

- complete di quanto definito dall'art. 5;
- coerenti con gli obiettivi strategici di cui all'art. 1;
- coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti.

Verranno altresì escluse le proposte presentate in modo incompleto degli elementi essenziali per la loro valutazione.

In caso di proposte incomplete, il Comune di Imola si riserva in luogo dell'esclusione, di richiederne l'integrazione relativamente ad elementi non essenziali per la valutazione, indicando i termini perentori entro i quali la regolarizzazione dovrà avvenire.

Il Comune si riserva inoltre di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggior approfondimento la fattibilità delle proposte.

Ai fini della selezione delle Manifestazioni di interesse, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- la sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle Manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari;
- alla tempistica di attuazione più celere degli interventi proposti;
- i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

ART. 10 – Contributo di sostenibilità

La Manifestazione di interesse dovrà prevedere la corresponsione di un contributo di sostenibilità che sarà calcolato applicando i parametri generali già utilizzati per il percorso di formazione del POC 2017-2022 ed approvati con deliberazione C.C. 42 del 23/03/2017 di seguito elencati:

a) Contributo per la realizzazione degli obiettivi dell'ERS

Sono tenuti a corrispondere un contributo per la realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 smi):

- ❖ gli *ambiti AR*: in ragione di 2,00 (due e venticinque) Euro/mq di Superficie Utile
- ❖ gli *ambiti ASP_AN, ASP_CN, e ASP_COM_N*: in ragione di 2,00 (due) Euro/mq di Superficie Utile per gli usi delle classi B, D, E di cui all'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE e 20,00 (venti) Euro/mq di Su per gli usi delle classi C e F di cui all'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE.
- ❖ gli *ambiti di RUE* : in ragione di 2,00 (due) Euro/mq di Superficie Utile per gli usi delle classi B, D, E di cui all'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE e 20,00 (venti) Euro/mq di Su per gli usi delle classi C e F di cui all'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE.



La Superficie Utile a cui applicare il contributo è quella che è indicata nella “Relazione tecnica descrittiva” (art. 5 del presente Avviso pubblico).

La Manifestazione di interesse deve contenere l’impegno a corrispondere il contributo per la realizzazione degli obiettivi dell’ERS nella misura dovuta secondo la tempistica definita nell’accordo che sarà stipulato

In alternativa al contributo economico di cui sopra, per gli ambiti di tipo AR con usi residenziali è ammessa la realizzazione o reperimento da parte dei soggetti attuatori di alloggi ERS ai sensi dell’art. 5.3.4 delle NTA del PSC nella misura minima del 5% della Superficie Utile.

b) Contributo finalizzato all’interramento degli elettrodotti

Sono tenuti a corrispondere un contributo per l’interramento di tratti degli elettrodotti ad Alta Tensione ubicati a nord della ferrovia:

- ❖ gli *ambiti AR* sottoriportati in ragione di 100,00 (cento) Euro/mq di Superficie Utile:
 - AR.2: R9: Fonderia Ex CIR
 - AR.4: R13A: Ex PEMPA
 - AR.5: R13B: Via Cesena – Via Serraglio
 - AR.6: R13C: Via Cesena
 - AR.8: Ex Ondulato Imolese
- ❖ gli *ambiti AR e ASP_AN* sottoriportati in ragione di 3,00 (tre) Euro/mq di Superficie Utile:
 - AR.3 R10: Del Lavoro
 - AR.7: R14: Molino Poiano
 - AR.10: Via Di Vittorio
 - ASP_AN1.1 N26C: Coop Ceramica
 - ASP_AN1.2 N26D: Coop Ceramica
 - ASP_AN1.4: N40: Laguna ex cava
 - ASP_AN1.5 N23: Laguna nord
 - ASP_AN1.6 N16: Sacmi bis
 - ASP_AN1.7 N17: Laguna Valverda
 - ASP_AN1.8 N18 Lughese
 - ASP_AN1.9 N12: Patarini
 - ASP_AN2.3 Molino Rosso – A14
 - ASP_AN2.4 Correcchio – Lasie
 - ASP_AN2.5 Lasie – Pasquala
 - ASP_AN2.6 Crucca – Correcchio
 - ASP_AN2.9 Lasie
 - ASP_AN2.11 Lughese - Valverda
 - ASP_AN2.13 Scalo Merci

La Superficie Utile a cui applicare il contributo è quella che è indicata nella “Relazione tecnica descrittiva” (art. 5 del presente Avviso pubblico).

E’ dovuto altresì:

c) Contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lett. d) ter del DPR 380/2011

La quantificazione del contributo di sostenibilità sarà effettuata utilizzando i valori ed i parametri di cui al Regolamento approvato con deliberazione CC n. 3 del 04/01/2018 e CC n. 15 del 22/01/2018



ART. 11 – Responsabile del procedimento e contatti

Ai fini e per gli effetti di cui agli artt. 7 e 8 della L. 241/1990 si comunica quanto segue:

Amministrazione competente: Comune di Imola – Servizio Patrimonio, Pianificazione, Edilizia privata e Ambiente;

Oggetto del procedimento: “Avviso Pubblico di Manifestazione di interesse per la selezione di proposte da attuarsi mediante Accordi Operativi ai sensi dell’art. 4 della LR 21/12/2017 n. 24”;

Responsabile del procedimento: Arch. Alessandro Bettio

La procedura di istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 60 giorni a decorrere dal termine di presentazione delle Manifestazione di interesse.

Il predetto termine ordinatorio potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute o in caso di istruttorie di particolare complessità.

Contatti: Per informazioni tecniche ci si può rivolgere su appuntamento al *Servizio Patrimonio, Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente, Via Cogne 2, Imola.*

❖ Ing. Laura Ricci Tel. 0542 – 602365 - laura.ricci@comune.imola.bo.it

❖ Dott.ssa Lucietta Villa Tel. 0542 – 602533 - lucietta.villa@comune.imola.bo.it

Gli elaborati della pianificazione comunale e tutta la documentazione del presente Avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale www.comune.imola.bo.it

Gli atti conseguenti l’espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell’Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

Art. 12 – Forme di pubblicità

Il presente Avviso pubblico è affisso all’Albo Pretorio del Comune di Imola, sul sito istituzionale del Comune di Imola, del Nuovo Circondario Imolese e con altre modalità utili alla diffusione (bacheche istituzionali, giornali locali, ecc.).

ART. 13 – Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del DPR n. 445/2000, la falsità negli atti e l’uso di atti falsi saranno puniti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza dai benefici eventualmente conseguenti il provvedimento emanato su tali basi.

L’Amministrazione comunale si riserva di procedere ai sensi del citato DPR n. 445/2000, ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rilasciate dai partecipanti alla presente selezione.

Il presente Avviso pubblico e le Manifestazione di interesse presentate non impegnano in alcun modo il Comune di Imola che si riserva in qualsiasi fase della procedura di revocare, sospendere o annullare le stesse, o di modificare i termini, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative.

Nessun compenso o rimborso può essere chiesto a qualsiasi titolo diretto o indiretto dai partecipanti alla procedura del presente Avviso pubblico.

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



Art. 14 – Trattamento dei dati

Il titolare dei dati è il Comune di Imola.

Ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. n. 196/2003 si informa che:

- a) il trattamento dei dati conferiti con la suddetta istanza/dichiarazione sono finalizzati allo svolgimento della selezione in oggetto, nonché delle attività ad esso correlate e conseguenti;
- b) il trattamento sarà effettuato con modalità informatizzate e/o manuali;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti procedurali;
- d) il mancato conferimento di alcuni o di tutti i dati richiesti comporta l'annullamento del procedimento per impossibilità a realizzare l'istruttoria necessaria;
- e) i dati conferiti (anche sensibili) saranno comunicati, per adempimenti procedurali, ad altre Pubbliche Amministrazioni;
- f) il dichiarante può esercitare i diritti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (modifica, aggiornamento, cancellazione dei dati, ecc.) avendo come riferimento il Responsabile del trattamento degli stessi per il Comune, individuato nel Dirigente del Servizio Patrimonio, Pianificazione, Edilizia privata e Ambiente: Arch. Alessandro Bettio.

ALLEGATI: Domanda di Manifestazione di interesse

Il presente AVVISO PUBBLICO è stato approvato dal Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale con Delibera n. 196 del 09/07/2020.