

# COMUNE DI GAMBETTOLA

*Piano Operativo Comunale (P.O.C.)*

*Art.30 L.R. 20/2000*

Bando pubblico per la selezione degli Ambiti nei quali realizzare, per la durata dei 5 anni di validità del POC, interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione tra quelli individuati dal PSC, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° ..... DEL .....

Determina Dirigenziale n° ..... del .....

# **INDICE**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 Oggetto.**

**Art. 2 Finalità.**

## **TITOLO II FORMAZIONE DELL'ELENCO INERENTE I SOGGETTI PROPONENTI RITENUTI IDONEI ALL'ATTUAZIONE DEL P.O.C.**

**Art. 3 Individuazione dei soggetti.**

**Art. 4 Soggetti ammessi a presentare domanda di inserimento.**

**Art. 5 Requisiti cogenti per ottenere l'inserimento all'interno dell'elenco.**

**Art. 6 Cause di esclusione**

**Art. 7 Criteri attuativi degli interventi.**

**Art. 8 Coerenza con gli obiettivi di Qualità Urbana individuati dal DPQU.**

**Art. 9 Valutazione delle proposte di intervento.**

**Art. 10 Dimensionamento del P.O.C.**

**Art. 11 Disciplina del commercio**

**Art. 12 Procedimento**

## **TITOLO III CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

**Art. 13 Bando pubblico.**

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 14 Disposizioni finali**

**Art. 15 Responsabile del Procedimento**

**Art. 16 Forme di pubblicità**

**Art. 17 Obblighi del soggetto proponente**

**Art. 18 Trattamento dei dati**

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 Oggetto.**

Il presente bando pubblico ha per oggetto la selezione degli ambiti e degli immobili, individuati dal PSC, nei quali realizzare, nell'arco temporale di validità del P.O.C., interventi di eventuale completamento, di nuova urbanizzazione e di sostituzione e/o riqualificazione. Tali interventi dovranno inoltre, porre le condizioni per azioni di riqualificazione e delocalizzazione di attività artigianali diffuse puntualmente sul territorio comunale, nonché gli ambiti ricadenti all'interno dell'art. 141 del R.U.E. e Tavole C del P.S.C.

L'Amministrazione comunale, in virtù delle accelerate tendenze demografiche in atto sul proprio territorio, di una dinamica economica sempre più soggetta ad una decrescita dei propri indici, ed in ultimo di una coerente programmazione pluriennale dei servizi al cittadino, intende concedere come limite massimo un terzo (1/3) della capacità edificatoria residenziale prevista dal P.S.C. vigente. Per quanto concerne la capacità edificatoria inerente l'APEA, si ritiene coerente una previsione massima del 50% nel primo POC.

L'Amministrazione comunale, per la formazione del P.O.C., valuta proposte di intervento di soggetti sia pubblici che privati, e seleziona le più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse generale e gli standard di qualità urbana individuati all'interno del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (D.P.Q.U). allegato al presente bando, ed in coerenza con quelli già definiti all'interno del P.S.C vigente.

Contestualmente si invitano i proprietari a presentare manifestazioni di interesse per l'attuazione delle Previsioni P.R.G. previgente confermate dal P.S.C., articolo 141 del R.U.E. Tale invito è funzionale all'Amministrazione per conformare le previsioni del primo P.O.C. con criteri di coerenza rispetto alla pianificazione previgente. A tal riguardo si rammenta che:

a) Il comma 1 dell'articolo 141 recita che le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC, individuate nelle Tavole C del PSC e nell'Allegato B del presente RUE devono essere attuate con il primo POC e, fino alla scadenza di tale termine, sono soggette alle disposizioni degli artt. 2.3 e 2.5 del PSC. Per tali aree vale la disciplina del PRG vigente.

b) Il successivo comma 2 recita che nel caso in cui le suddette previsioni non vengano attuate nel termine sopra indicato saranno assoggettate alle disposizioni di tutela fissate dal PTCP compresa l'eventuale soppressione dell'intervento urbanistico e/o edilizio, ed in ogni caso dovranno essere di nuovo valutate, sia per capacità insediativa che per dotazioni territoriali, dal POC successivo.

#### **Art. 2 Finalità.**

Il presente bando pubblico assume come criterio sostanziale il perseguimento degli interessi generali della comunità, rappresentati dall'amministrazione comunale, in termini di *Città Pubblica*, ed in ogni caso all'interno di un rapporto fra opportunità pubblica ed iniziativa privata, nel rispetto dei principi sia di efficienza che di efficacia, trasparenza e correttezza, che devono contraddistinguere l'attività della pubblica amministrazione.

## TITOLO II

FORMAZIONE DELL'ELENCO INERENTE I SOGGETTI  
PROPONENTI RITENUTI IDONEI ALL'ATTUAZIONE DEL P.O.C.

**Art. 3 Individuazione dei soggetti.**

Il procedimento di individuazione dei soggetti proponenti idonei a partecipare all'attuazione del POC ha inizio attraverso il presente bando pubblico, finalizzato alla predisposizione di un elenco di soggetti interessati alla realizzazione degli interventi previsti dal P.S.C. vigente, all'interno degli Ambiti di riqualificazione e/o di nuovo insediamento. Il Comune di Gambettola individuerà i soggetti e gli interventi da inserire all'interno del P.O.C., prioritariamente selezionandoli tra quelli che si proporranno per l'attuazione ai sensi del presente avviso.

**Art. 4 Soggetti ammessi a presentare domanda di inserimento.**

Possono presentare domanda per ottenere l'inserimento nell'elenco dei soggetti ritenuti idonei all'attuazione del P.O.C.:

- a) I proprietari degli immobili situati negli ambiti di Riqualificazione e/o di Nuovo Insediamento individuati dal P.S.C. vigente;
- b) Eventuali operatori economici interessati a compartecipare alla realizzazione degli interventi previsti dal P.S.C. vigente per gli Ambiti individuati, in partnership con i proprietari degli immobili.

**Art. 5 Requisiti cogenti per ottenere l'inserimento all'interno dell'elenco.**

Possono ottenere l'inserimento nell'elenco i proprietari degli immobili (Art. 4 comma a). I soggetti economici, i consorzi ed i raggruppamenti fra i soggetti di cui sopra (Art. 4 comma b), devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria e agricoltura per le imprese;
- b) iscrizione al Registro Prefettizio e iscrizione nello Schedario Generale della Cooperazione presso il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale per le cooperative;
- c) iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative per le cooperative di abitazione;
- d) assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge 27.12.1956, n.1423 (soggetti dediti ad attività delittuose), o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31.5.1965. n.575 (attività mafiose);
- e) inesistenza di sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art.444 del codice di procedura penale, che comportino incapacità di contrattare con la P.A.;
- f) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

g) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;

h) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;

i) che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della Legge n.55/1990;

l) che non ha commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

I requisiti di cui alle lettere da a) ad l) devono essere posseduti da ciascun soggetto richiedente, e dai loro consorzi e raggruppamenti.

#### **Art. 6 Cause di esclusione.**

Non possono ottenere l'inserimento nell'elenco dei soggetti ritenuti idonei all'attuazione del P.O.C.:

a) l'impresa, il consorzio o il raggruppamento che, a norma dell'art.5, non comprovino il possesso dei requisiti previsti dall'art.5 medesimo;

b) il soggetto consorziato, o in altro modo raggruppato, nel caso in cui abbia presentato domanda anche il consorzio o il raggruppamento cui aderisce.

#### **Art. 7 Criteri attuativi degli interventi.**

Gli interventi proposti dovranno essere, in ogni caso, coerenti a quanto previsto dal P.S.C. vigente. Tali interventi, inseriti nel P.O.C. quale esito del presente bando, saranno preliminarmente corredati da uno Schema di Assetto Urbanistico dell'interno Ambito e da uno specifico Accordo di Pianificazione, sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

#### **Art. 8 Coerenza con gli obiettivi di Qualità Urbana individuati dal DPQU.**

Gli interventi proposti dovranno essere coerenti con gli obiettivi di qualità urbana individuati, per ciascun Asse Urbanistico Attrezzato (AUA) ed Ambito di Qualità Urbana (AQU) specifico, nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana (D.P.Q.U.). Esso costituisce il quadro integrato e coerente degli obiettivi di carattere generale individuati dall'Amministrazione Comunale, imprescindibili per le strategie di trasformazione e riqualificazione della *Città Pubblica*, sempre e comunque in uniformità con quanto previsto nel P.S.C. vigente.

#### **Art. 9 Valutazione delle proposte di intervento.**

Costituiscono elementi di valutazione delle proposte di intervento i seguenti elementi:

a) Coerenza con gli obiettivi di qualità urbana individuati nel DPQU per l'Asse Urbanistico Attrezzato (AUA) e l'Ambito di Qualità Urbana (AQU) attinente.

b) Previsione di un efficace rapporto, anche economico, pubblico/privato in relazione alle strategie di trasformazione e riqualificazione della *Città Pubblica* .

c) Previsione di alloggi per la locazione e/o la vendita convenzionata (ERS), in coerenza con i principi della Legge Urbanistica Regionale.

d) Previsione di elementi prestazionali in materia di qualità architettonica, edilizia ed energetica, in coerenza con la pianificazione comunale vigente e con la legislazione regionale.

#### **Art. 10 Dimensionamento del P.O.C.**

Il dimensionamento di ciascun intervento proposto, in caso di inserimento nel P.O.C., sarà conseguenza di un indice territoriale perequativo generale, determinato con riferimento alle previsioni di ciascun ambito fermo restando il rispetto delle quantità totali complessivamente previste nel P.S.C. vigente ed il limite massimo imposto dall'Amministrazione comunale di un terzo (1/3) della capacità edificatoria residenziale prevista dal P.S.C. vigente. Per quanto concerne la capacità edificatoria inerente l'APEA, si quantifica una previsione massima del 50% nel primo POC. Gli altri parametri urbanistici di intervento sono quelli previsti nel PSC e nel RUE, con le modifiche e/o integrazioni eventualmente previste dall'Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000.

L'Art. 3.3 del PSC vigente (Articolazione del dimensionamento del Piano), al comma 2 definisce inoltre il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione e riqualificazione che ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, il Piano Operativo Comunale potrà ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 10% della complessiva capacità insediativa sopraddetta, ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni. In virtù di tale previsione è consentito presentare proposte di intervento con i requisiti sopra riportati.

Con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2, non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano, purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico.

#### **Art. 11 Disciplina del commercio.**

Il P.O.C. potrà proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 1.500;
- strutture di vendita per prodotti non-alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 2.500;
- l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ettari di superficie territoriale;

- non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;

Il Comune, in sede di P.O.C., si riserva la possibilità di valutare l'insediamento di strutture di vendita di dimensione medio-inferiore anche sulla base delle specifiche tipologie dei prodotti da commercializzare al fine di salvaguardare l'insieme degli esercizi presenti nel centro storico e gli investimenti già attuati per la loro conservazione e valorizzazione.

Le proposte di localizzazione assunte tramite il P.O.C. dovranno rispondere ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14, di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, come successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1410 del 29.02.2000 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 653 del 10.02.2005.

Il P.O.C., ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99, approva i progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane al fine di promuovere il rilancio e la qualificazione dell'assetto commerciale dei centri storici e delle aree di servizio consolidate. A tal fine il P.O.C. individua le aree urbane nelle quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale, con particolare riferimento ai centri storici.

### **Art. 12 Procedimento**

L'Amministrazione Comunale procederà all'esame delle proposte attraverso due distinte fasi:

1. Prima Fase: raccolta delle manifestazioni di interesse;
2. Seconda Fase: selezione dei soggetti attuatori e proposta unilaterale di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°20/2000 e s.m., da parte dei soggetti selezionati;

Il procedimento si articolerà quindi nel modo seguente:

Prima fase:

1. raccolta delle manifestazioni di interesse per l'individuazione nel POC delle aree inserite negli ambiti previsti dal PSC vigente;
2. raccolta delle manifestazioni di interesse alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, attraverso l'assegnazione della Superficie Fondiaria acquisita o da acquisire da parte del Comune ai sensi di Legge;
3. valutazione delle manifestazioni di interesse sulla base dei criteri stabiliti all'interno del presente bando, fino al potenziale raggiungimento della soglia massima di attuazione individuata quale previsione quinquennale del POC.

Seconda fase:

1. selezione dei soggetti attuatori, delle linee guida dell'intervento e presentazione delle proposte unilaterali ai sensi di accordo dell'art. 18 della Legge regionale n° 20/2000 e s.m.;
2. istruttoria delle proposte da parte dell'Amministrazione Comunale, che con propria autonoma discrezionalità di valutazione verifica le proposte, anche sulla base di eventuali audizioni;
3. comunicazione degli esiti, le proposte ammesse sono individuate con formale provvedimento ed i contenuti sono resi pubblici;

4. sottoscrizione degli accordi da parte dei soggetti selezionati, relativamente agli interventi da inserire nelle previsioni di POC. Tali accordi costituiranno parte integrante della delibera di Consiglio Comunale che adotta il Piano Operativo Comunale (POC).

### **TITOLO III**

#### **CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

##### **Art. 13 Bando pubblico.**

a) Il presente Bando pubblico fissa le modalità ed il termine entro il quale i soggetti interessati devono presentare la domanda e la successiva proposta tecnico-economica.

b) Esso definisce gli elementi di qualità oggetto di valutazione per la formazione dell'elenco.

c) Esso definisce il Modulo di Domanda come in allegato al presente Bando pubblico.

Le proposte dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Gambettola entro le ore (...) del giorno (...).

### **TITOLO IV**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Art. 14 Disposizioni finali**

La presentazione delle manifestazioni di interesse, delle proposte e la richiesta di documentazione non vincola in alcun modo il Comune di Gambettola, che si riserva, in qualsiasi fase della procedura, di revocare,

sospendere o annullare la stessa, o di modificarne i termini, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza, senza che i partecipanti possano vantare alcun diritto, rivendicazione, pretesa, interesse o aspettativa.

Nessun compenso potrà essere chiesto a qualsiasi titolo, diretto od indiretto (ivi compresi oneri e spese) dai partecipanti alla procedura selettiva. Potranno altresì essere chiesti chiarimenti ed integrazioni della documentazione presentata dai partecipanti alla procedura.

Il Comune di Gambettola si riserva di concludere il procedimento di selezione anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse per ogni tipologia di intervento ammesso, e pertanto, di una sola proposta valida, purché conforme alle previsioni prescritte negli atti di gara.

In tal caso, il Comune di Gambettola si riserva sia la facoltà di individuare il soggetto con il quale sottoscrivere l'eventuale accordo ex art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m., attraverso una procedura negoziata, sia di non procedere alla sottoscrizione senza che ciò determini pretese da parte dell'unico partecipante.

##### **Art. 15 Responsabile del Procedimento**



Il responsabile del Procedimento è il Responsabile del IV Settore Assetto del Territorio.

#### **Art. 16 Forme di pubblicità**

Il presente bando è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Gambettola, sul sito internet del Comune, negli spazi di comunicazione istituzionali (bacheche) e pubblicato su almeno un quotidiano di diffusione locale.

#### **Art. 17 Obblighi del soggetto proponente**

Il soggetto proponente si obbliga a rispettare tutti gli impegni che dichiara di assumere nella manifestazione d'interesse e nella proposta unilaterale di accordo. In particolare, nel caso di proposta unilaterale di accordo, il proponente deve dichiarare il proprio impegno a sostenere tutti gli oneri per giungere all'approvazione della proposta di intervento.

Il soggetto proponente deve inoltre dichiarare il proprio impegno a presentare idonee garanzie sul piano economico, tecnico e gestionale. Per idonee garanzie si intendono i requisiti di tipo tecnico, organizzativo, economico e finanziario, nonché morale, secondo la normativa vigente in quanto applicabile.

#### **Art. 18 Trattamento dei dati**

1. Il titolare dei dati è il Comune di Gambettola.

2. Ai sensi del Decreto Legislativo 30.06.2003, n° 196, si informa che i dati raccolti sono destinati alla valutazione dei requisiti di partecipazione al bando e possono essere comunicati:

a) al personale del Comune di Gambettola;

b) ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della legge 241/1990.