



## SETTORE IV - GESTIONE DE TERRITORIO

### AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE DI “CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI” E “PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO” AI SENSI LEGGE N° 106/2011 E DELIBERE DI C.C. N° 96/2010 E N° 63/2014

#### **Premesso che:**

il Comune di Città Sant'Angelo con deliberazione n° 63 del 03.09.2014 ha approvato i seguenti atti di indirizzo:

a) -“cessione di diritti edificatori comunali”, tramite avvisi pubblici, in favore di proprietari di edifici esistenti al fine di incentivare la riqualificazione edilizia ed energetica di singoli edifici e/o plurifamiliari in attuazione della L.R. n° 49/2012 e ricadenti nelle zone B e C del vigente P.R.G. con esclusione dell'area del centro storico e l'area interessata dal piano particolareggiato di marina;

b)-“cessione di diritti edificatori comunali “ finalizzati ad incentivare, attraverso bandi pubblici, interventi volti alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, attraverso il ricorso a PRU, Accordi procedurali, PINT, programmi complessi di iniziativa pubblica;

c)- istituire nella redazione del regolamento un registro delle cessione dei diritti edificatori sia privati che comunali;

d)-destinare i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori alla realizzazione di attrezzature di standard di cui al D.M. n° 1444/68 e ss.mm.ii.

e)- nelle more della redazione del regolamento per la “cessione dei diritti edificatori comunali” da parte del competente Settore IV, in applicazione della Legge n° 106/2011 e degli indirizzi su indicati, l'Amministrazione comunale, al fine di vagliare i reali effetti della portata dell'atto di indirizzo sul comparto dell'edilizia, affetta dall'attuale congiuntura economica sfavorevole, potrà emanare avvisi pubblici esplorativi per la cessione di diritti edificatori comunali descritti ai punti innanzi citati a) e b) nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R. n° 28/2014 (riduzione consumo di suolo) e in coerenza di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n° 96/2010 avente ad oggetto: “modifiche ed integrazioni al regolamento per i programmi complessi”;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 96/0210 ha approvato il regolamento per i programmi complessi;

#### **DATO ATTO CHE:**

-l'art. 5, comma 3° del D.L. 70/2011, c.d. Decreto Sviluppo, convertito nella legge 106 del 12 luglio 2011, ha inserito all'art. 2643, I comma del codice civile, il n. 2 bis, che prevede l'obbligo di trascrizione per "i

**contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", allo scopo di "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori".**

- la regione Abruzzo attraverso la Legge regionale n° 49/2012, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n° 62/2012 provvedeva a recepire le disposizioni nazionali di cui alla Legge n° 106/2011;

- la deliberazione del C.C. n. 16 del 09.04.2014 ad oggetto: "L.R. n. 49 del 31/10/2012 così come modificata ed integrata dalla L.R. n°. Recepimento e Provvedimenti" provvedeva, per la prima volta, oltre a regolamentare la disciplina della cessione dello standard e/o monetizzazione, a recepire anche "delocalizzazione e/o cessione di diritti edificatori" in attuazione della Legge nazionale n° 106/2011 e della Legge Regionale n° 49/2012 nel testo in vigore, al fine di una diretta applicabilità delle disposizioni normative nazionali e regionali sopra richiamate;

-gli attuali orientamenti legislativi (Spending Review) impongono alla Pubblica Amministrazione operazioni di razionalizzazione nella gestione del patrimonio e spazi pubblici, orientando l'azione amministrativa verso il contenimento dei costi d'acquisizione e manutenzione dello standard e favorendo l'alienazione delle aree ed immobili non più strumentali alle funzioni istituzionali e conseguentemente anche la cessione di diritti edificatori nei termini e con le modalità previste dalla succitato art. 5 comma 3 del D.L. n° 70/2011, convertito in Legge n° 106/2011;

- la cessione dei diritti edificatori provenienti da beni pubblici comunali costituisce uno strumento innovativo che permette alla Pubblica Amministrazione di orientare strategicamente gli investimenti pubblici, scoraggiando nel contempo il fenomeno della "lievitazione dei costi di acquisizione dei diritti edificatori solo tra privati";

-l'Ente risulta essere proprietario di terreni di natura edificabile sia ubicati all'interno di comparti edilizi e sia di aree peep con relativo sviluppo di diritti edificatori;

- nell'ambito delle misure anticrisi per fronteggiare l'attuale congiuntura economica sfavorevole possa trovare ingresso la possibilità di cessione di "diritti edificatori comunali" attraverso procedure di avvisi pubblici, di accordi procedimentali e/o programmi complessi, ad iniziativa pubblica e/o privata;

#### **PREMESSO ALTRESI CHE:**

-nel rispetto dei valori di indirizzo e delle scelte fondamentali dettate dal Consiglio Comunale con atto n° 63 del 03.09.2014, l'Amministrazione Comunale intende raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato da concludere secondo la forma degli accordi così come trovano applicazione da quanto dal regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 96/2010;

-il presente avviso ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in alcun modo l'Amministrazione a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi;

-la presentazione delle proposte di accordo non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia seguito all'avviso di raccolta di proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi;

**CONSIDERATO CHE** il Consiglio Comunale con deliberazione n° 65 del 03.09.2014 ha approvato il regolamento per la monetizzazione delle aree;

**TENUTO CONTO** delle recenti disposizioni, in materia edilizia e del governo del territorio, emanate attraverso l'art. 17 del D.L. n° 133/2014 pubblicato sulla G.U. n° 212 del 12.09.2014 ("Sblocca Italia")

Tutto ciò premesso:

### **AVVISA**

che, in attuazione della delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 03.09.2014 si attiva la presente procedura ad evidenza pubblica per effettuare una selezione delle proposte per:

a) -"cessione di diritti edificatori comunali", in favore di proprietari di edifici esistenti al fine di incentivare la riqualificazione edilizia ed energetica di singoli edifici e/o plurifamiliari in attuazione della L.R. n° 49/2012 e ricadenti nelle zone B e C del vigente P.R.G. con esclusione dell'area del centro storico e l'area interessata dal piano particolareggiato di marina;

b)-"cessione di diritti edificatori comunali " finalizzati ad incentivare, interventi volti alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, attraverso il ricorso a PRU, Accordi procedimentali, PINT, programmi complessi di iniziativa pubblica;

c)- accordi pubblico/privato finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto tecnico discrezionale riconducibili ai contenuti del regolamento dei programmi complessi approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 96/2010, in coerenza della legislazione e della pianificazione sovraordinata per il perseguimento degli obiettivi strategici determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 63/2014;

2. che le proposte di cui precedenti punti a); b); c) saranno selezionate secondo i criteri fissati dal " regolamento per i programmi complessi" approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96/2010, incrementati e/o modificati nello specifico al fine di osservare i contenuti e gli indirizzi emanati dalla Regione Abruzzo con la L.R. n° 28/2014 nonché di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n°

3.che nell'ambito delle proposte saranno prese in considerazione, attesa l'attinenza, interventi riguardanti contestualmente sia la monetizzazione di standard e sia quanto previsto al punto 2.

4. che non saranno accolte le proposte:

- pervenute dopo la scadenza dell'avviso,

- incomplete nei dati di individuazione del richiedente, del suo recapito e dell'esatta manifestazione di interesse;

- mancanti della titolarità dei richiedenti in relazione all'intervento proposto;

-ricadenti in vincoli sovra comunali (S.I.R.; PAI, PSDA) e/o aree nonchè manufatti interessati da "abusi edilizi";

- in contrasto con la L.R. n° 28/2014;

per quanto sopra premesso ed in attuazione delle deliberazioni sopra citate

## INVITA

Tutti i soggetti privati titolati a presentare le proprie proposte entro non oltre TRENTA giorni decorrenti dalla data del presente avviso, secondo le indicazioni contenute nelle "regolamento dei programmi complessi approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96/2010;

Le proposte dovranno essere inoltrate al Responsabile del Settore IV- Gestione del Territorio, Piazza IV Novembre, 65013 Città Sant'Angelo (PE).

### Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 196/2003 il Comune di Città Sant'Angelo, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della procedura e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Il Responsabile del Settore IV- Gestione del Territorio

