AVVISO PUBBLICO 2019

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI

"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"

AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

Articolo 1

Contesto, oggetto e obiettivi dell'invito

Il Comune di Riccione, in adesione ai principi ispiratori della nuova Legge Urbanistica Regionale n.24 del 21 dicembre 2017 e vigente dal 1 gennaio 2018, sostiene le azioni di contenimento del consumo di suolo a fini edificatori, promuovendo la rigenerazione dei territori urbanizzati attraverso interventi di ottimizzazione ed evoluzione delle funzioni insediate ed il miglioramento dei servizi a quelle dedicate, e dell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n.24/2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi, e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva, nel caso di Riccione, dei precedenti P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di "… *promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (…) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute 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 determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate.

Il Comune di Riccione, con precedente avviso, ha dato attuazione alla suddetta norma, ed oggi, in considerazione dell'efficacia che quella procedura ha rivelato nel promuovere l'elaborazione di programmi e progetti di riqualificazione urbana, intende con il presente avviso, offrire nuovamente l'opportunità ad operatori e proprietari di proporre all'amministrazione comunale manifestazioni di interesse finalizzate alla realizzazione in tempi brevi, di interventi di riqualificazione di ambiti strategici della "città turistica" compresa fra la ferrovia e l'arenile.

Obiettivi attesi, e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle manifestazioni di interesse e delle eventuali conseguenti proposte di Accordo Operativo sono:

- l'attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante;
- la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree ed immobili compresi nel tessuto urbano esistente anche attraverso il ridisegno delle aree pubbliche e delle aree private e dei loro

confini, con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;

- la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso.

Articolo 2

Ambiti territoriali e normativi oggetto dell'invito e requisiti progettuali richiesti

Richiamati gli obiettivi ed i contenuti di qualità assunti a indirizzo del presente avviso, le manifestazioni di interesse, con riferimento alla Tavola n.3 del P.S.C. e alle Norme di Attuazione dello stesso, potranno interessare esclusivamente le aree ricomprese nei seguenti ambiti territoriali e normativi della **Città turistica compresa fra la ferrovia e l'arenile**:

- "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica";
- "Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art.24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP";
- "Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici";
- "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali";
- "Ambiti urbani da riqualificare".

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità ambientale dei nuovi insediamenti, per le aree oggetto di proposta, comprese all'interno degli *"Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica*" e delle "*Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art.24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP"*, l'intervento previsto, pur nella conformità agli strumenti urbanistici vigenti, dovrà prevedere la realizzazione di solo una parte delle capacità edificatorie assegnate dal PSC alle stesse aree.

Negli "*Ambiti urbani da riqualificare*" si dovrà perseguire la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree in essi comprese, anche attraverso proposte di ridisegno delle aree pubbliche e delle aree private e degli strumenti idonei all'attuazione di ciò.

La manifestazione di interesse potrà riguardare gli ambiti indicati nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti; nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dalle norme vigenti, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto.

Le manifestazioni di interesse riguardanti aree non comprese nei suddetti ambiti saranno automaticamente escluse.

Per le manifestazioni di interesse riguardanti aree parzialmente comprese nei suddetti ambiti, il Comune si riserva la facoltà di valutare ed eventualmente ammettere le stesse, oppure

escluderle, in ragione del grado di strategicità e di integrazione con le parti comprese negli ambiti territoriali oggetto del presente avviso.

Articolo 3

Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte di Accordo Operativo

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;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili;

Articolo 4

Modalità e termini di presentazione delle proposte

Le proposte costituenti "manifestazione di interesse", unitamente alla documentazione prevista e richiesta, dovranno pervenire entro **90 giorni** continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Riccione.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine in via ordinaria non saranno valutate. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di esaminare le proposte pervenute fuori termine in ragione della strategicità e dell'interesse pubblico in quelle riscontrabili.

La documentazione richiesta dovrà essere prioritariamente redatta in forma digitale (PDF/A) e firmata digitalmente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005 vigente, e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo:

comune.riccione@legalmail.it

E' ammessa, esclusivamente in caso di soggetti privati privi di natura economica e imprenditoriale, la presentazione di proposte in forma cartacea. In tal caso la proposta dovrà essere presentata entro il medesimo termine al Protocollo Generale del Comune di Riccione.

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 5

Documentazione costitutiva delle proposte di Accordo Operativo

1) Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente unitamente al presente Avviso, e al seguente link

http://www.comune.riccione.rn.it/avviso_manifestazione_interesse

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;

2) Copia del documento di identità;

3) Documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;

4) Le proposte 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;

5) Stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;

6) Proposta di Accordo, redatta in conformità al P.S.C. e coerente con gli obiettivi contenuti nel presente avviso, composta dei seguenti elaborati:

   - **Relazione Tecnica Descrittiva**, composta di 4 cartelle con un massimo di 10.000 battute, descrittiva dei contenuti della proposta di intervento, con particolare riferimento agli aspetti di interesse pubblico insiti nelle previsioni/proposte di incremento delle dotazioni territoriali e ambientali, di miglioramento dei parametri di salubrità dell'ambiente urbano, di miglioramento del sistema infrastrutturale preesistente, di valorizzazione delle risorse storico-culturali e ambientali, di contenimento del consumo di suolo, di recupero e valorizzazione in ambito urbano di nuove superfici permeabili, di valorizzazione e conversione a modelli eco-sostenibili degli insediamenti preesistenti;
   - **Progetto urbano**, elaborato in tavola unica alla scala 1:1000, rappresentante l'assetto urbanistico dell'area interessata e il suo inserimento nel tessuto urbano, comprensivo del sistema delle nuove dotazioni, delle infrastrutture e servizi, degli interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale e strutturale, degli interventi di caratterizzazione della proposta di intervento rispetto ai temi di miglioramento della qualità ambientale del tessuto urbano, di recupero di superfici permeabili, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali e delle specificità dei luoghi;
   - **Convenzione urbanistica**, nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato; il crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico; le garanzie finanziarie che il proponente si impegna a prestare per assicurare la corretta attuazione dell'intervento proposto;

- **Relazione economico-finanziaria**, composta di 10 cartelle con un massimo di 25.000 battute, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata da documentazione idonea a verificare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate per la completa attuazione dell'intervento proposto;
- **Relazione ambientale**, composta di 10 cartelle con un massimo di 25.000 battute, di valutazione e verifica di sostenibilità ambientale e territoriale con riferimento alle criticità evidenziate nella VALSAT del P.S.C. e negli approfondimenti condotti nell'ambito della proposta di Accordo Operativo, con indicazione degli obiettivi assunti con l'intervento proposto e gli impegni a soddisfare prestazioni ottimali in relazione alle criticità di matrici ambientali di ambito.

Articolo 6
Natura e validità 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, hanno natura di proposte di Accordo Operativo di cui all'articolo 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 determinerà la prevista delibera di indirizzo "*con la quale* [il Consiglio Comunale] *stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai soggetti interessati".*

Pertanto il presente avviso e le manifestazioni di interesse in ragione dello stesso presentate, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti del Comune di Riccione.

Articolo 7
Decadenza delle proposte di Accordo Operativo

Le proposte di Accordo Operativo oggetto del presente avviso, aventi i requisiti di rispondenza all'interesse pubblico, determinati dal Consiglio Comunale con la "delibera di indirizzo" di cui all'articolo 4 della L.R. n.24/2017, accedono al procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 38 di detta legge, e saranno oggetto di approfondimenti e integrazioni al fine di dare loro piena conformità alla disciplina vigente.

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

Le proposte di Accordo Operativo presentate in ragione del presente avviso, a seguito della citata delibera di indirizzo del Consiglio Comunale, saranno integralmente soggette alle disposizioni della stessa, e perderà ogni loro efficacia in riferimento all'avviso.

Articolo 8

Valutazione delle proposte

Le proposte di Accordo Operativo presentate in risposta al presente avviso dovranno essere:

- coerenti con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo 1;
- conformi alla disciplina urbanistica vigente;
- complete della documentazione richiesta ai precedenti articoli.

Ai fini della valutazione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti della Relazione economico-finanziaria e del crono-programma contenuto nella Convenzione urbanistica;
- 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 parcamento 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.

Articolo 9

Responsabile del procedimento e contatti

Ai fini e con gli effetti di cui agli articoli n.7 e n.8 della Legge n.241/1990 si comunica quanto segue:

- amministrazione competente: Comune di Riccione – Settore Urbanistica, Edilizia privata, Attività economiche, SUE-SUAP;
- oggetto del procedimento: "AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24";
- Responsabile del procedimento: architetto Vittorio Foschi, Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia privata, Attività economiche, SUE-SUAP;

- la procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 60 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine ordinatorio 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 procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica del Comune di Riccione ai numeri telefonici 0541.608282, 608326, 608244, oppure all'indirizzo mail

  urbanistica@comune.riccione.rn.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.

Articolo 10

Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del normativa vigente in materia, saranno perseguite ai sensi di legge, e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

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

Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia privata,
Attività economiche, SUE-SUAP

architetto Vittorio Foschi

(Documento informatico firmato digitalmente)