



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Città Metropolitana di Bologna

AVVISO PUBBLICO
per la predisposizione e attuazione del Programma di riqualificazione urbana relativo all'
Ambito del territorio di Osteria Grande classificato dal RUE come N17 -Ambito urbanizzato
di riqualificazione diffusa (Ambito speciale)

Presentazione di proposte di Intervento

PREMESSO che:

1. Il Piano Strutturale Comunale, approvato con Del. C.C. n.59 del 13.05.2016, prevede all'art. 1.4.1 delle NTA che il Comune possa autorizzare la formazione di Piani di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19/1998 anche in aree classificate dal PSC come Ambiti Urbani Consolidati (AUC);
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con la medesima delibera consiliare individua alcuni *Ambiti urbanizzati di riqualificazione diffusa*, tra i quali l' N17 in località Osteria Grande (tav. 1b - Foglio 4), definendone la disciplina urbanistica all'art.16.1.4 Ambiti "N" urbanizzati di riqualificazione diffusa -Art. 16.4.1-e N17 Ambiti speciali;
3. La nuova disciplina regionale di cui alla legge N° 24/2017 consente, nel periodo di validità del regime transitorio definito all'art 4, di avviare le procedure di cui alla legge regionale n.19/1998, che prevede al comma 2 dell'art. 5 la possibilità, per le parti del PRU non conformi agli strumenti urbanistici generali, di introdurre adeguamenti normativi alla disciplina urbanistica vigente, attraverso varianti specifiche, ovvero attraverso la procedura dell'Accordo di programma di cui all'art. 59 della stessa Legge regionale;
4. Con il Documento di indirizzo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 10/04/2019 l'Amministrazione Comunale ha individuato in forma preliminare l'area da assoggettare a riqualificazione (costituita dall'ambito N17 e da aree di proprietà pubblica contermini, destinate a viabilità e a parco pubblico), definendo gli obiettivi della riqualificazione e approvando il testo del presente Avviso pubblico;
5. In base alle proposte presentate a seguito del presente Avviso pubblico il Comune procederà all'individuazione definitiva dell'ambito da assoggettare a PRU, e a seguito delle successive procedure negoziali, alla scelta dei soggetti che assumeranno l'impegno alla partecipazione all'intervento di riqualificazione, attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, ovvero alla stipula di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990;
6. Pertanto, attraverso questo Avviso pubblico si invitano i soggetti privati che abbiano interesse, dotati dei requisiti di seguito indicati, a presentare le proposte, che saranno oggetto di selezione, secondo le modalità qui stabilite;

Art. 1 - Aree di intervento

La citata Delibera di C.C. n. 64/2019 individua quale area oggetto del Programma di riqualificazione urbana quella costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti:

Ambito N 17 nella frazione Osteria Grande, perimetrato dal RUE, tra le vie Emilia a sud, Liguria ad est, Lombardia a nord, Calabria ad ovest, a cui si aggiungono la viabilità perimetrale (via Emilia - via Calabria - via Lombardia - via Liguria e il parco del laghetto Mariver (vedi allegati A, B e C).

La superficie territoriale delle aree perimetrata è di 170.500 mq. circa.

Art. 2 - Oggetto della proposta

Sulla base degli obiettivi definiti dalla Delibera di C.C. n. 64/2019 la proposta di intervento da inserire nel Programma di riqualificazione deve avere i seguenti contenuti e caratteristiche:

- riguardare immobili compresi nell'area definita all'art.1;
- concorrere ad uno o più obiettivi della riqualificazione, come sinteticamente definiti nel Documento di indirizzo approvato dall'Amministrazione comunale (allegato D);
- essere conforme alla disciplina normativa definita per l'ambito N 17 dal RUE all'art. 16.4.1, per quanto riguarda gli usi, i parametri urbanistici e le prescrizioni ivi previsti, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n.19/1998 all'art. 5 comma 2;

Art. 3 - Soggetti ammessi alla presentazione della proposta

Sono ammessi a presentare proposte:

- Proprietari di immobili rientranti nell'area di intervento;
- Imprese di costruzione e loro consorzi;
- Soggetti privati non profit con finalità di investimento in campo sociale (social housing, rigenerazione urbana, ecc.);
- Fondazioni e loro consorzi;
- Persone giuridiche costituite tra i Soggetti sopra indicati;

Art. 4 - Modalità di presentazione delle proposte

La proposta, contenuta in un unico plico, conterrà due buste chiuse, recanti le intestazioni:

- DOCUMENTI,
- OFFERTA ECONOMICA.

Nella busta "**DOCUMENTI**" dovranno essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A) Modello Proposta (Allegato E);
- B) Studio di fattibilità dell'intervento di riqualificazione proposto, con particolare riferimento alla fattibilità tecnico-economica e alla stima dei tempi di progettazione e di esecuzione degli interventi (da allegare cronoprogramma delle fasi di messa a punto proposto per l'inserimento nel PRU e di realizzazione delle opere);
- C) Progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto propone e si dichiara disposto a realizzare, inquadrati in forma descrittiva all'interno dell'Ambito (elaborazioni in scala minima 1:200, con inquadramento territoriale in scala più ampia e con identificazione dei mappali catastali coinvolti dalla proposta);

D) Studio preliminare degli effetti sul sistema insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comporta, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione definiti nella delibera (relazione descrittiva con dettaglio rispetto alle risorse ed ai tempi previsti per la realizzazione degli interventi (massimo 10 pagine complessive). I documenti, di cui alle precedenti lettere A, B, C e D, devono essere sottoscritti dal legale rappresentante del soggetto proponente ed essere accompagnati da copia fotostatica del documento di identità da sottoscrivere.

Nella busta "**OFFERTA ECONOMICA**" deve essere contenuta, a pena di esclusione:

Offerta sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente (accompagnata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore), che deve riportare:

- **(per interventi su immobili di proprietà privata):** l'entità del concorso alla realizzazione di opere pubbliche che il proponente si impegna a conferire sotto forma di dotazioni o opere di urbanizzazione di interesse generale, a fronte della valorizzazione immobiliare ricevuta dalle proprietà private per effetto dell'approvazione del PRU;
- **(per interventi su immobili di proprietà comunale):** l'importo complessivo di interventi di sistemazione, riqualificazione, adeguamento di infrastrutture e attrezzature di proprietà comunale e l'eventuale richiesta di acquisto di aree corredata da proposta economica;

Il plico, a pena di esclusione, deve essere idoneamente sigillato, così da assicurarne la segretezza.

A pena di esclusione il plico deve pervenire al Comune di Castel San Pietro Terme - U.O. Edilizia Privata e Urbanistica - Piazza Venti Settembre n. 3 - 40024 Castel San Pietro Terme (BO) **entro 60 gg.** dalla pubblicazione nel sito del Comune, ovvero **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 27/07/2020.**

Sulla busta ove è segnato l'indirizzo, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "*P.R.U. - Proposta Ambito del territorio di Osteria Grande classificato dal RUE come N 17*".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

Art. 5 - Procedura di selezione e attività negoziali

Sulla base degli obiettivi definiti nella Delibera consiliare, le proposte relative ad interventi su immobili facenti parte dell'area del PRU saranno valutate in base ai seguenti criteri:

- Coerenza e concorso specifico dell'intervento agli obiettivi del PRU (allegato D);
- Qualità progettuale della proposta preliminare, in termini urbanistici e ambientali, e dei suoi possibili sviluppi progettuali in riferimento alla qualità paesaggistica e fruitiva degli spazi pubblici e alla qualità architettonica degli edifici;
- Entità economica del contributo straordinario e/o delle opere di cui si propone la realizzazione su immobili beni ed aree di proprietà comunale;

- Possibilità di integrazione con altre proposte di intervento rientranti nell'ambito territoriale oggetto del PRU;
- Tempistica proposta per l'attuazione degli interventi;

Successivamente all'espletamento della fase istruttoria, le proposte relative ad interventi entro l'area del PRU saranno oggetto, a partire dalla proposta presentata con la manifestazione di interesse, a procedura negoziale, finalizzata a definire la fattibilità dell'intervento e gli impegni assunti dall'operatore.

Art. 6 - Impegni del soggetto attuatore

Il proponente selezionato (o il soggetto interessato all'attuazione di interventi su proprietà private) dovrà sottoscrivere, a conclusione dell'attività negoziale, apposito Atto unilaterale d'obbligo recante l'impegno a partecipare all'intervento di riqualificazione, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 19/1998, impegnandosi al pagamento dell'importo offerto in sede economica per gli interventi sul patrimonio pubblico o per le opere di interesse pubblico correlate ad interventi sul patrimonio privato.

Il proponente si impegna inoltre a sviluppare i successivi livelli di progettazione, e di valutazione di sostenibilità del progetto, in coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi del PRU che sarà approvato dall'Amministrazione.

Art. 7 - Attività in capo all'Amministrazione Comunale

La Giunta comunale, a seguito dell'espletamento della prima fase di acquisizione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, provvederà a redigere il Programma di Riqualificazione dell'ambito individuato, complessivamente o per le parti individuate, con il concorso ed il supporto dei proponenti individuati, riservandosi di avviare anche processi partecipativi, sottoponendo al Consiglio comunale il Documento programmatico per la qualità urbana e ponendo in evidenza anche eventuali varianti alla strumentazione urbanistica, secondo quanto previsto all'Art 2 della LR N° 19 /1998.

Art. 8 - Trattamento dei dati personali

I dati forniti sono finalizzati all'espletamento della presente procedura da parte del Comune di Castel San Pietro Terme e saranno trattati su supporti cartacei ed informatici; i dati richiesti hanno natura obbligatoria; qualora essi non fossero forniti potrà essere decisa l'esclusione dalla gara; i dati noti potranno essere comunicati ad altri uffici o Organi, diversi dal richiedente, nell'ambito di procedure collegate alla presente o per la verifica delle dichiarazioni rese; l'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n.196/2003.

Il titolare del trattamento è il Comune di Castel San Pietro Terme, nella persona del Sindaco, rappresentante legale pro tempore,

Responsabile del trattamento è lo scrivente Dirigente Area Servizi al Territorio Arch. Angelo Premi.

Art. 9 - Disposizioni finali

Per reperimento bando e modello d'istanza di partecipazione: Ufficio Protocollo area tecnica del Comune di Castel San Pietro Terme - Piazza XX Settembre n. 3 - 2° piano - orario: da lunedì a venerdì dalle h. 8,30 alle h. 12,30 - il giovedì anche dalle h. 15,00 alle h. 17,45. Tel. 051.6954270-225 - Fax 051.6954141.

Il presenta avviso, completo degli allegati, è disponibile anche sul sito internet <http://www.comune.castelsanpietroterme.bo.it>.

Chiarimenti inerenti la presentazione della domanda potranno essere richieste presso il Servizio Segreteria Amministrativa dell'Area tecnica di Castel San Pietro Terme - Piazza Venti Settembre n. 3 - referente dott.ssa Barbara Emiliani - 0516954120 - 0516954131 - 0516954149 - sue@comune.castelsanpietroterme.bo.it.

Allegati:

- A. Inquadramento di RUE;
- B. Ortofoto;
- C. Sovrapposizione con base CTR;
- D. Documento di indirizzo;
- E. Modello di manifestazione di interesse / proposta.

Dalla Residenza Municipale, li 26/05/2020

IL DIRIGENTE
Arch. Angelo Premi
f.to digitalmente

