



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

Prot. n. 17310 / 06-01

Rubiera, 15 dicembre 2018

## AVVISO PUBBLICO

**Di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuare attraverso Accordi Operativi.**

## IL DIRIGENTE DI AREA

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Rubiera ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Rubiera ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- ambedue gli strumenti urbanistici sono stati corredati dalla Valutazione Ambientale prevista al comma 2 art. 5 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e dal Rapporto Ambientale elaborato ai fini della VAS previsto dal D.Lgs. 152/2006 modificato da ultimo dal D.Lgs. 128/2010 e s.m.i.;
- ambedue gli strumenti urbanistici sono entrati in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.E-R (parte seconda) n. 344 del 27 dicembre 2017 e sono depositati per la libera consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26 febbraio 2018 è stata approvata la "Riscrittura delle norme di regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23 ottobre 2017 in adeguamento alla delibera di Giunta Regionale n. 922/2017 e agli atti di coordinamento tecnico conseguenti – art. 2.bis e art. 12 comma 2 della legge regionale n. 15/2013 e s.m.i.;

PRESO ATTO

a) Che le vigenti norme tecniche di attuazione di P.S.C. e R.U.E. demandano al P.O.C., oltre agli ambiti di riqualificazione e trasformazione sottoposti a specifiche Schede Norma/Vas, una serie di interventi anche nei tessuti urbani consolidati e nel territorio rurale secondo una dettagliata articolazione, per cui le aree e gli interventi subordinati ad inserimento nel P.O.C. riguardano:

1. Gli ambiti urbanistici del territorio comunale che il P.S.C. ha definito nell'elaborato schede Norma/Vas relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione, attraverso una scheda specifica contenente prescrizioni d'intervento vincolanti per l'elaborazione del P.U.A. o del progetto unitario, e precisamente:

- ARR E ARP: Ambiti di riqualificazione urbanistica, soggetti a P.U.A. (art. 5.3.1 Norme di Attuazione del P.S.C. e schede norma);
- AIR: Ambiti di integrazione dei tessuti residenziali (art. 5.3.2 Norme di Attuazione del P.S.C. e schede norma);



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

- DR: Ambiti per direttrici residenziali soggetti a P.U.A. (art. 5.3.3 norme di P.S.C. e schede norma);
  - DP: Ambiti per nuovi insediamenti produttivi soggetti a P.U.A. di (art. 5.4.2 Norme di Attuazione del P.S.C. e Schede Norma);
  - AC4: Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (art. 5.2 Norme di Attuazione del P.S.C. e art. 33.4 di R.U.E.);
2. Gli interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, con previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su parchi territoriali naturalistici (art. 9.6 delle Norme di Attuazione del P.S.C.) e sugli ambiti a campagna - parco (art. 9.7 delle Norme di Attuazione del P.S.C.);
3. Interventi previsti per gli ambiti di interesse pubblico e sociale (DTC - Dotazioni Territoriali Comunali) (art. 4.6 e 4.7 delle Norme di Attuazione del P.S.C.);
4. Interventi di riordino e riqualificazione paesaggistica, architettonica complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto del territorio rurale esistente, anche attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui senza ricostruzione attuata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di P.O.C. in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le direttive di P.S.C. (art. 3.3 delle Norme di Attuazione del P.S.C.);
5. Ambiti consolidati urbani - ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva anche attraverso programmi di riqualificazione (art. 5.1 delle Norme di Attuazione del P.S.C.);
6. Programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98), Piani di Recupero o altri strumenti attuativi nei Centri storici, nei complessi di edifici di valore storico - culturale - testimoniale e negli ambiti IS (insediamenti storici), per la valorizzazione e conservazione delle aree e degli immobili interessati (art.10 delle Norme di Attuazione del P.S.C. e disciplina particolareggiata di R.U.E.);

## CONSIDERATO:

- Che il primo gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica Regionale n° 24 del 21 dicembre 2017, che all'art.3 (adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso) impone ai Comuni dotati di P.S.C. e R.U.E. come Rubiera di dare avvio, entro il termine perentorio di tre anni dall'entrata in vigore della legge (e cioè entro il 1° gennaio 2021) e tramite una unica variante generale, al processo di trasformazione della strumentazione urbanistica vigente nel nuovo P.U.G. - Piano Urbanistico Generale strumento unico di pianificazione del territorio comunale;
- Che, la medesima L.R. 24/2017 all'art.4 (attuazione degli strumenti urbanistici vigenti) comma 1 e 2 consente ai Comuni dotati di P.S.C. e R.U.E. ma non ancora di P.O.C., di dare attuazione a parte delle previsioni di P.S.C. vigente già subordinate all'inserimento nel P.O.C., tramite avviso pubblico di manifestazione di interesse e delibera di indirizzi per la realizzazione degli interventi tramite proposte di "accordi operativi" da concludere entro il periodo transitorio 2018 - 2023 data ultima per l'approvazione del P.U.G.;
- Che la giunta comunale ritiene opportuno dar modo ai soggetti che fossero interessati alla realizzazione di interventi di nuova costruzione, riqualificazione, recupero paesaggistico ed ambientale, delocalizzazione di volumi incongrui dal territorio rurale nel periodo transitorio 2018 - 2023, di presentare manifestazioni d'interesse per la realizzazione di accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 ed in relazione a ciò ha approvato lo schema di Avviso Pubblico con Delibera di Giunta Comunale n° 187 del 11/12/2018;

## RENDE NOTO:



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

che, in attuazione del disposto normativo e nel perseguimento degli obiettivi di cui alla parte dispositiva del presente Avviso Pubblico, entro il termine del **28 febbraio 2019, ore 12.00**, chiunque sia nel possesso dei requisiti di legge e sia portatore di interesse per l'attuazione di interventi che le norme del vigente PSC e RUE subordinano all'inserimento nel P.O.C. ha facoltà di presentare al Comune di Rubiera, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate dal presente Avviso Pubblico, una proposta, vincolante per il Proponente, volta alla attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e la successiva stipula di un Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, funzionale a dare immediata attuazione a previsioni contenute nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Rubiera, come integrata dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e ciò sulla base del seguente:

## DISCIPLINARE

### Articolo 1 – Premesse generali.

1.1 In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (nel seguito anche "Legge"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (legge regionale 24 marzo 2000 n.20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale 3 luglio 1998 n.20), ponendo al centro delle strategie di sviluppo la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana, della riqualificazione degli edifici esistenti, della tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge;

1.2 Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale. A livello comunale, in sostituzione dei tre strumenti, P.S.C., R.U.E. e P.O.C. previsti dalla L.R. 20/2000, è individuato nel Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) il nuovo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il P.U.G. è quindi l'unico strumento di pianificazione (articolo 31 della legge regionale n.24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;

1.3 La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni, ossia entro il 01 gennaio 2021, e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo P.U.G. (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge;

1.4 Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il P.U.G., oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati e in territorio rurale secondo la disciplina urbanistica



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare, previo Avviso Pubblico e Delibera Consiliare di Indirizzo, una parte delle previsioni del piano vigente e quindi il P.S.C., come integrato dalla disciplina del R.U.E., per il Comune di Rubiera, da attuare con percorsi procedurali celeri, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico;

1.5 Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi;

1.6 Il Comune di Rubiera, con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 in data 11/12/2018, ha approvato lo schema per la predisposizione del presente Avviso Pubblico, così intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, avviando l'iter procedimentale propedeutico alla definizione, da parte del Consiglio Comunale, dell'Atto di indirizzo di cui ai comma 2 e 3 dell'articolo 4 della Legge;

## **Articolo 2 – Obiettivi. Procedimento.**

2.1 Mediante l'Avviso Pubblico il Comune di Rubiera intende promuovere la presentazione di proposte di Accordo Operativo inerenti le previsioni del vigente P.S.C. che i soggetti privati proponenti (nel seguito "Proponenti") intendano attuare attraverso gli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della Legge;

2.2 Le Proposte di Accordo Operativo, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per la definizione della Delibera di Indirizzo per l'attuazione delle previsioni del P.S.C. e R.U.E., procedimento nell'ambito del quale resta fermo l'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse;

2.3 Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge, il Comune nel definire i contenuti della Delibera di Indirizzo terrà conto degli apporti partecipativi di cui al precedente comma 2.2 oltre che:

2.3.1 degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 s.m.i., fermo restando che una compiuta ricognizione in ordine allo stato di attuazione degli accordi o comunque degli atti convenzionali in essere verrà svolta in sede di predisposizione del P.U.G.;

2.3.2 delle previsioni del P.S.C. confermativo di zonizzazioni edificatorie stabilite dal P.R.G. previgente;

2.3.3 di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;

2.4 Le Proposte di Accordo Operativo presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite in sede tecnica e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

da una Relazione che ne illustrerà i contenuti, ponendoli in connessione con l'analisi degli ulteriori elementi di cui al precedente comma 2.2, rilevanti ai fini della deliberazione. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, assumerà la propria determinazione tramite l'approvazione della Delibera di Indirizzo entro il termine, non perentorio, di novanta giorni decorrente dalla scadenza del termine per la presentazione delle Proposte di Accordo Operativo. La Delibera di Indirizzo stabilirà, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e 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;

2.5 Sulla base dei criteri e delle indicazioni contenuti nella Delibera di Indirizzo, il Comune attiverà i percorsi procedurali funzionali alla definizione e alla stipula degli Accordi Operativi, acquisendo, ad integrazione e ulteriore definizione delle Proposte di Accordo Operativo, le Proposte di cui all'articolo 38 comma 3 della Legge e avviando la negoziazione di cui al comma 7 del medesimo articolo 38 della Legge. Resta inteso che il presente Avviso Pubblico non costituisce offerta al pubblico e non impegna in alcun modo il Comune di Rubiera ad assumere, nella programmazione degli interventi da attuarsi, le Proposte di Accordo Operativo che verranno presentate. La conduzione del procedimento nell'ambito del quale si inserisce il presente Avviso Pubblico è rimessa alla discrezionalità della Amministrazione Comunale, nei limiti definiti dalla legge, Amministrazione che predisporrà la Delibera di Indirizzo sulla base di proprie autonome valutazioni, senza che i Proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle rispettive Proposte di Accordo Operativo;

2.6 Le strategie di riassetto e gli obiettivi individuati dal P.S.C. mantengono valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle Proposte di Accordo Operativo, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla legge regionale n.24/2017. Dette strategie ed obiettivi si evidenziano di seguito, quali elementi da considerare nella predisposizione delle Proposte di Accordo Operativo, così come nella determinazione sottoposta al Consiglio Comunale:

2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;

2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;

2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;

2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;

2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

## AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

attività produttive, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale;

2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi non nocivi ed inquinanti che verifichi anche le possibilità insediative di qualità e ad alto valore aggiunto nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a salvaguardare i livelli occupazionali, migliorare le prestazioni ambientali ma anche l'immagine urbana dal punto di vista funzionale ed architettonico;

2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che:

- il centro storico del capoluogo costituisce il cuore commerciale per gli esercizi al dettaglio di piccole e medie dimensioni da preservare e valorizzare;

- eventuali nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni andrebbero localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, migliorando, ove occorra, il sistema di accessibilità e parcheggio pubblico;

2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;

2.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;

2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;

### **Articolo 3 – Requisiti per la presentazione delle Proposte di Accordo Operativo.**

3.1 Sono ammessi a presentare Proposte di Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della Legge nonché ai sensi del presente Avviso Pubblico:

3.1.1 i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;

3.1.2 eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui al precedente capoverso 3.1.1, interessati all'attuazione dagli ambiti;

3.2 Il Proponente può rappresentare la proprietà o il titolare di diritto reale di tutta o di parte dell'area interessata dalla Proposta di Accordo Operativo. In ogni caso gli elaborati a corredo della Proposta di Accordo Operativo dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento, dimostrando altresì la fattibilità anche pro quota delle opere che costituiscono le invarianti strutturali e strategiche stabilite dal vigente P.S.C. per l'ambito complessivo, ferma restando la funzionalità delle stesse.

3.3 Le Proposte di Accordo Operativo possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti;

### **Articolo 4 – Modalità di presentazione delle Proposte di Accordo Operativo.**



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

4.1 Le Proposte di Accordo Operativo, unitamente alla documentazione indicata nel successivo articolo 5, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro le ore **12.00 del giorno 28 febbraio 2019**.

4.2 La documentazione richiesta dovrà essere:

- (i) inviata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [comune.rubiera@postecert.it](mailto:comune.rubiera@postecert.it);
- (ii) redatta prioritariamente in formato digitale (.PDF/A);
- (iii) firmata digitalmente da tutti i soggetti facenti parte del Proponente, ai sensi del D.Lgs. n.82/2005.

4.3 È ammesso, in caso di persone fisiche non svolgenti attività imprenditoriale, l'invio della documentazione su supporto cartaceo, documentazione che dovrà pervenire al Protocollo Generale del Comune di Rubiera entro il termine finale di cui al precedente comma 4.1.

4.4 Tutte le Proposte di Accordo Operativo dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "Comune di Rubiera - Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017 – Settore Territorio e Attività Economiche – Urbanistica e Assetto del Territorio”.

## **Articolo 5 – Documentazione richiesta: domanda di partecipazione ed elaborati tecnici.**

5.1 Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Proposte di Accordo Operativo dovranno contenere la seguente documentazione generale che identifica i Proponenti e il titolo che legittima la presentazione ai sensi del precedente articolo 3:

5.1.1 domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente Allegato C al presente Avviso Pubblico; nel caso di Proposta di Accordo Operativo formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;

5.1.2 copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;

5.1.3 documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n.159/2011 smi;

5.1.4 stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta di Accordo Operativo e visure catastali aggiornate;

5.1.5 documentazione attestante la titolarità dei requisiti di cui al comma 3.1 dell'articolo 3.

5.2 Nel caso di Proposte di Accordo Operativo presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali dovranno essere presentati oltre a quanto indicato al comma 5.1:

5.2.1 mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali;

5.2.2 dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale;

5.3 In entrambi i casi di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2, dovrà essere inviata la seguente documentazione tecnica indispensabile ai fini della valutazione delle Proposte di Accordo Operativo, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento:

5.3.1 Relazione tecnica descrittiva contenente, in massimo 6 (sei) pagine in A4, la descrizione



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

## AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

dell'intervento, esplicitando in particolare, anche se non in via esclusiva, l'inquadramento urbanistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, così come gli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali e ambientali presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno.

La relazione dovrà, inoltre, esplicitare in che termini la proposta presentata risponda all'esigenza di contenimento del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e, nel caso di insediamenti complessi, riferendosi a modelli insediativi eco-sostenibili. La relazione dovrà contenere anche una tabella nella quale vengano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area di intervento proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile per ogni destinazione proposta), la quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare o cedere;

5.3.2 Schema di assetto urbano, elaborato in una sola tavola, nella quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente (preferibilmente in scala 1:500), sia il suo inserimento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie (preferibilmente in scala 1: 2.000) e di simulazioni volumetriche (ad es. assonometrie) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici;

5.3.3 Relazione ambientale, di massimo 10 (dieci) pagine in A4, con la quale si dimostra la verifica della sostenibilità ambientale della proposta presentata, indicando non soltanto il rispetto delle condizioni poste dai vincoli e dalle tutele sovraordinate, ma anche esplicitando le modalità con le quali si intendono superare le criticità riscontrate, con l'impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione agli elementi ambientali interessati e al loro valore;

5.3.4 Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati, nel rispetto dei termini fissati dall'articolo 4 della L.R. n.24/2017;

5.3.5 Piano economico-finanziario, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità;

5.3.6 Relazione di standing economico finanziario degli operatori proponenti, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto; detta relazione potrà essere presentata anche successivamente all'avvenuta accettazione della proposta nella Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale;

5.4 A conferma della serietà degli intenti sottesi alla Proposta di Accordo Operativo e della vincolatività dell'impegno assunto con essa dal Proponente alla partecipazione, ove la Proposta di Accordo Operativo sia selezionata, al procedimento di cui al comma 2.2 del precedente articolo 2, il Proponente costituirà, a richiesta del Comune e prima dell'inserimento in Delibera di indirizzo della proposta selezionata, deposito cauzionale in favore del Comune, a mezzo di fidejussione a prima richiesta o di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Rubiera, per l'importo di € **6.000,00 (euro seimila,00)**. Nel caso in cui il Proponente, se ed in quanto la Proposta di Accordo Operativo sia stata selezionata, interrompa unilateralmente il percorso procedimentale volto alla definizione dell'Accordo Operativo entro il termine del 01.01.2021 il Comune avrà titolo per incamerare





# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

la cauzione. La cauzione verrà liberata dal Comune entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

## **Articolo 6 – Criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle Proposte Preliminari.**

6.1 Le Proposte Preliminari dovranno essere conformi alle previsioni del vigente P.S.C. e complete della documentazione richiesta nel precedente articolo 5. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

6.2 La selezione delle Proposte di Accordo Operativo avverrà sulla base di una valutazione intersettoriale nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione ad alcuni aspetti di seguito indicati in termini generali:

6.2.1 Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;

6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;

6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato;

6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;

6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;

6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente P.S.C..

6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;

6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;

6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;

6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;

6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;

6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;

6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;

6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle "previsioni" minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E.



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

nell'oggetto di intervento;

6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO<sub>2</sub> emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).

6.2.16 Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.

6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.

6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

## **Articolo 7 – Indicazioni in ordine agli ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi.**

7.1 Le aree e gli ambiti del vigente P.S.C. ai quali l'Amministrazione intende riservare attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte di Accordo Operativo in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono descritte nella Relazione avente ad oggetto "*legge regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l'adozione della delibera di indirizzo (L.R. n.24/2017 articolo 4 comma 2)*" [Allegato A];



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

7.2 L'Allegato A evidenzia le aree e gli ambiti che possono essere oggetto di manifestazione d'interesse in base alle vigenti norme di P.S.C. e R.U.E. ma non ha valenza escludente. L'Amministrazione valuterà comunque la totalità delle Proposte di Accordo Operativo presentate in conformità all'Avviso Pubblico, anche le Proposte di Accordo Operativo che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati nell'allegato A purché si riferiscano ad Ambiti ed aree del P.S.C. vigente che in base alle norme di P.S.C. e R.U.E. si debbano attuare previo inserimento nel P.O.C. e purché la proposta di accordo operativo rispetti le norme in vigore e non comporti variante alla vigente strumentazione urbanistica ovvero ai vincoli della pianificazione sovraordinata;

7.3 Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi sarà riservata alle Proposte di Accordo Operativo che facciano propri gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali e delle frazioni principali di San Faustino, Fontana e Contea, ponendo a base della valutazione di priorità la maggiore utilità pubblica che derivi dalle iniziative e il maggiore contributo che ciascuna iniziativa sia in grado di apportare alla strategia della riqualificazione urbana;

7.4 Nella istruttoria delle Proposte di Accordo Operativo ai fini della sotto posizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate sopra, così come ai seguenti elementi:

7.4.1 Limiti di dimensionamento previsti per la quota di fabbisogno residenziale alla quale si intende dare attuazione attraverso Accordi Operativi, fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del vigente P.S.C. (capacità insediativa teorica massima);

7.4.2 La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti da riqualificare e tra questi in particolare, a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1 gennaio 2023.;

## **Articolo 8 – Responsabile del procedimento e contatti.**

8.1 Ai sensi della Legge n. 241/1990 s.m.i. si comunica che il Responsabile del procedimento è l'ing. Ettore Buccheri, Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata.

8.2 L'Amministrazione competente è il Comune di Rubiera.

8.3 La procedura istruttoria si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto per la presentazione delle Proposte di Accordo Operativo e le informazioni in merito al presente Avviso Pubblico e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere richieste al Settore Territorio e Attività Economiche – Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio, all'indirizzo mail: [ettorebuccheri@comune.rubiera.re.it](mailto:ettorebuccheri@comune.rubiera.re.it).

## **Articolo 9 – Disposizioni finali.**

9.1 Le dichiarazioni mendaci rese ai sensi del DPR n.445/2000 s.m.i., la falsità negli atti, l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. Determineranno altresì la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi;



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

---

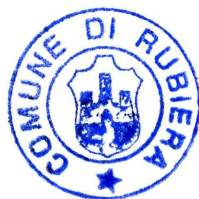
9.2 Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti;

## **Art. 10 – Allegati.**

Al presente Avviso Pubblico sono allegati:

10.1.1 la Relazione avente ad oggetto “legge regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l’adozione della delibera di indirizzo (L.R. n.24/2017 articolo 4 comma 2)” [Allegato A].

10.1.2 il modulo da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse [Allegato C] con elenco dei soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione sostitutiva prevista dall’art. 67 e dall’art. 91 comma 4 del D.Lgs 06-09.2011 n. 159];



IL DIRIGENTE DI AREA

dott. ing. Ettore Buccheri

*firmato digitalmente*