



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013

Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356

Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -[mail: urp@comune.casalgrande.re.it](mailto:urp@comune.casalgrande.re.it) Sito internet: www.comune.casalgrande.re.it

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 SINDACO

Richiamata:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). A riguardo, in data 28/12/2016 sul BURET n.388, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici comunali sono divenuti vigenti a norma di legge;
- la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dal 1/01/2018;

Richiamato il comma 1 dell'art.3 della Legge Regionale n.24/2017 il quale stabilisce:

" I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità previste dal presente articolo".

Richiamate le disposizioni di cui all'art.4 e art.38 della Legge Regionale n.24/2017;

RENDE NOTO

che, in attuazione del disposto normativo e nel perseguimento degli obiettivi di cui alla parte dispositiva del presente Avviso Pubblico, **entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Casalgrande e dunque entro il termine delle ore 12.00 del 28 settembre 2018.**

Chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso avrà facoltà di presentare al Comune di Casalgrande (RE), 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 Casalgrande, come integrata dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e ciò sulla base del seguente disciplinare:

Articolo 1 – Presupposti normativi. Periodo transitorio.

- 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 del 24 marzo 2000 n.20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale del 3 luglio 1998 n.20).
- 1.2** La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla 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.

- 1.3** 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, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il PUG è lo 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. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge. Una delle principali innovazioni della nuova legge regionale riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968. Un ruolo centrale è attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi Operativi (articolo 38 della Legge).
- 1.4** 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 PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.
- 1.5** Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE, per il Comune di

Casalgrande) da attuare con percorsi procedurali più 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.

- 1.6 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;
- 1.7 Il Comune di Casalgrande, con deliberazione della Giunta Comunale n.80 in data 7/06/2018 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, 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 Casalgrande intende promuovere la presentazione di proposte (nel seguito "*Proposte Preliminari*") inerenti le previsioni del vigente PSC 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 Preliminari, 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 Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, 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 antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 smi, 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 PUG;
 - 2.3.2** delle previsioni del PSC confermativo di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG 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 Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite in sede tecnica e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate 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 Preliminari. 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 Preliminari 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 Preliminari, 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 Casalgrande ad assumere, nella programmazione degli interventi da attuarsi, le Proposte Preliminari 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 Preliminari.

2.6 Gli obiettivi individuati dal PSC per la redazione dello strumento di programmazione quinquennale e di pianificazione (il Piano Operativo Comunale POC ex artt.30-34 della legge regionale n.20/2000 smi, non approvato dal Comune e oggi superato dall'entrata in vigore della legge regionale n.24/2017) mantengono valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle Proposte Preliminari, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla legge regionale n.24/2017. Li si evidenzia di seguito, quale elemento da considerare nella predisposizione delle Proposte Preliminari, 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 tramite la trasformazione o la evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. La riqualificazione 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 (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 densificazione, 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 l'incentivazione della mobilità dolce.

2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle 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 industriale che esplori le possibilità insediative che si sono aperte nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a riqualificare nella qualità e nelle prestazioni ambientali ma anche nella immagine urbana e nella costruzione di un paesaggio urbano riconoscibile per i suoi aspetti di qualità architettonica e funzionale.
- 2.6.7** Favorire le politiche di reindustrializzazione del distretto ceramico abbandonando la logica che sottendeva il previgente Piano Regolatore Generale (PRG) del 1999 orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree di urbanizzazione nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella delle ex ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova.
- 2.6.8** 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 settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale, specie per quanto attiene le strutture di medie e medio/grandi dimensioni; il Comune contestualmente al PSC si è dotato di strategie e indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti previste nel Piano di Valorizzazione Commerciale (PVC) che ha preso in considerazione e messo in campo politiche di riqualificazione, valorizzazione e animazione commerciale. Le politiche di settore del commercio rappresentano per il PSC un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo che trovano negli esiti del concorso neo urbano il loro più importante riferimento.

- 2.6.9** Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del PSC vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e nel rispetto del vigente Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile; in tale prospettiva si colloca la riprogettazione del tracciato storico della ex Statale 467 come nuovo boulevard urbano a servizio delle relazioni di prossimità che si realizzano nello scambio interno ai tessuti urbani e che possono avere continuità evidenti di ruolo e di morfologia anche nello sviluppo della antica infrastruttura nei territori dei comuni di Scandiano e Reggio Emilia ad ovest e di Sassuolo ad est. Nel territorio comunale il Boulevard dovrà innanzitutto essere attrezzato nella sezione e nella configurazione della propria piattaforma per ospitare le componenti deboli della mobilità, quelle pedonali e ciclabili in condizioni di sicurezza e di confort.
- 2.6.10** Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia/Sassuolo sollecitata dal vigente Piano Territoriale e di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia (PTCP) come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia.
- 2.6.11** Il contrasto ai processi di saldatura della urbanizzazione lungo l'asse pedemontano, la tutela dell'ambiente collinare e dell'ambito fluviale del Secchia, il potenziamento della rete ecologica e la messa in atto di politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi di PSC che dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'articolo 4 della legge regionale n.24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC.
- 2.7** La Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale di cui al punto 1.7 non prenderà in considerazione interventi aventi ad oggetto la realizzazione di opere pubbliche a cura del Comune di Casalgrande e con oneri a suo carico, né prenderà in considerazione vincoli preordinati all'esproprio, opere pubbliche delle quali sia già programmata la realizzazione, reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio prossimi alla decadenza.

Articolo 3 – Requisiti per la presentazione delle Proposte Preliminari.

- 3.1** Sono ammessi a presentare Proposte Preliminari 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 Preliminare. In ogni caso gli elaborati a corredo della Proposta Preliminare 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 PSC per l'ambito complessivo, ferma la funzionalità delle stesse.
- 3.3** Le Proposte Preliminari 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 Preliminari.

- 4.1** Le Proposte Preliminari, unitamente alla documentazione indicata nel successivo articolo 5, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro il termine perentorio di 90 giorni naturali e consecutivi decorrente dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Casalgrande e, dunque, entro le ore 12.00 del giorno 28 settembre 2018.
- 4.2** La documentazione richiesta dovrà essere: (i) inviata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: casalgrande@cert.provincia.re.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 smi.

- 4.3** È ammesso, soltanto 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 Casalgrande entro il termine finale di cui al precedente comma 4.1.
- 4.4** Tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "*Comune di Casalgrande - Proposta Preliminare ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017 – Ufficio Tecnico 3° Settore Pianificazione Territoriale*" e la relativa documentazione di cui al punto 5).

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

- 5.1** Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere la seguente documentazione generale (**BUSTA A e B**), necessaria e obbligatoria (pena improcedibilità), che identifica i Proponenti e il titolo che legittima la presentazione ai sensi del precedente articolo 3:

BUSTA (A):

- 5.1.1** domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente **Allegato B** al presente Avviso Pubblico;
- 5.1.2** nel caso di Proposta Preliminare 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;
- 5.1.3** copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
- 5.1.4** 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;
- 5.1.5** stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;
- 5.1.6** documentazione attestante la titolarità dei requisiti di cui al comma 3.1 dell'articolo 3.
- 5.2** Nel caso di Proposte Preliminari 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:

BUSTA (A):

- 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 Dovrà altresì essere inviata la seguente “documentazione tecnica” indispensabile e obbligatoria (pena improcedibilità), redatta e firmata digitalmente da tecnico professionista abilitato, ai fini della valutazione delle Proposte Preliminari, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento.

BUSTA (B):

5.3.1 Relazione tecnica descrittiva contenente, in massimo 10 (dieci) cartelle in A4, la descrizione 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 (dell'area o ambito significativo), 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, ecc.) 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) cartelle 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, segnalate nella Ricognizione allegata al presente avviso, 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 legge regionale 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.
- 5.3.7** A conferma della serietà degli intenti sottesi alla Proposta Preliminare e della vincolatività dell'impegno assunto con essa dal Proponente alla partecipazione, ove la Proposta Preliminare sia selezionata, al procedimento di cui al comma 2.2 del precedente articolo 2, il Proponente costituirà deposito cauzionale in favore del Comune, a mezzo di fidejussione a prima richiesta o di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Casalgrande, per l'importo di €uro 5.000,00 (eurocinquemila,00). Nel caso in cui il Proponente, se ed in quanto la Proposta Preliminare sia stata selezionata, interrompa unilateralmente il percorso procedimentale volto alla definizione dell'Accordo Operativo, il Comune avrà titolo per incamerare la cauzione. La cauzione verrà liberata dal Comune entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di non accoglimento della

Proposta Preliminare ovvero 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 Piano Strutturale Comunale PSC 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 Preliminari 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 Piano Strutturale Comunale PSC.
- 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 Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.5** Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.6** Realizzazione di interventi di "social housing" in conformità alle norme di vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.7** Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC

e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 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 riferimento alle dotazioni pubbliche.
- 6.2.11** Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'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 alla superficie territoriale oggetto di intervento. L'indice dovrà essere almeno pari al 30% ovvero almeno pari al minimo richiesto per i diversi ambiti dalle norme del vigente PSC e del vigente RUE, ove detto minimo sia superiore al 30%.
- 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 CO₂ 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 comunale 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 Piano Strutturale Comunale PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono graficamente individuati dalla Tavola in scala 1:10.000 che si allega all'Avviso Pubblico a costituirne parte integrante quale **Allegato A**.
- 7.2** L'Allegato A evidenzia parametri di priorità e non ha valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità all'Avviso Pubblico, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione nella redazione dell'Allegato A quali ambiti prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del vigente Piano Strutturale Comunale PSC e del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE.
- 7.3** Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, del Borgo di Salvaterra e dei Borghi di Sant'Antonio, Veggia, Villalunga, 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** L'Allegato A non riporta graficamente gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC (ambiti ATR disciplinati all'articolo 6.7 delle Norme di PSC) in quanto la disposizione vigente subordina la programmazione della loro attuazione, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale POC, all'avvenuta sottoscrizione

delle convenzioni urbanistiche attuative di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati dall'articolo 6.3 delle Norme del PSC e dal Titolo VI della Parte II del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva; gli ambiti storici da riqualificare; gli assi della riqualificazione diffusa, l'asse urbano della riqualificazione o boulevard). Il vigente strumento di pianificazione strategica assegna priorità d'attuazione agli interventi e alle trasformazioni che, attraverso la stipula delle convenzioni, rendono possibile la concreta realizzazione del processo di riqualificazione e rigenerazione urbana sottese dagli ambiti di intervento soprarichiamati.

7.5 Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate dall'Allegato A, così come ai seguenti elementi.

7.5.1 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 PSC (n.1.350 alloggi tenendo conto peraltro dell'offerta residua di alloggi del PRG previgente, quantificata nella relazione illustrativa del PSC in n.654 alloggi; dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella relazione illustrativa del vigente PSC in n.302 alloggi; nonché della necessità di assicurare una quota proporzionale di alloggi per il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia sociale, stimati complessivamente in n.270 alloggi per i 15 anni di validità delle previsioni del vigente PSC).

7.5.2 La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti storici da riqualificare e agli ambiti urbani di riqualificazione intensiva e, tra questi ultimi, 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.

7.5.3 Il fatto che per gli ambiti ATR nonché per le aree per dotazioni territoriali previste dal PRG previgente, non attuate e confermate dal vigente PSC, oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 smi ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, siano rispettati i termini di stipula della

convenzione e di efficacia definiti al comma 5 dell'articolo 4 della legge regionale n.24/2017.

7.5.4 Per gli ambiti di riqualificazione intensiva Rn, per gli ambiti produttivi di riqualificazione P1 e per l'ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale soggetto ad APEA (ambito PA.1 del PSC vigente), oltre al rispetto delle norme del vigente PSC e delle disposizioni del vigente PTCP relative alle aree ecologicamente attrezzate, sarà valutata e tenuta in considerazione, con criterio di priorità, la disponibilità dei Proponenti a farsi carico della risoluzione, in accordo con l'amministrazione comunale e tramite la messa a disposizione di lotti edificabili, dei problemi di "atterraggio" dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale e contraddistinti da specifica simbologia nelle tavole del vigente PSC.

7.6 L'articolo 4 comma 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, consente di adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente. Il Comune, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'ambito PA.1, si riserva la possibilità di avvalersi di detta facoltà anche nell'ambito della definizione degli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della medesima legge regionale, laddove si valuti il percorso di variante come funzionale al miglior perseguimento dell'interesse pubblico, così come, ai medesimi fini, il Comune riserva la possibilità di attivare il percorso procedimentale volto alla stipula degli Accordi per l'insediamento e lo sviluppo, disciplinati dalla legge regionale 18 luglio 2014 n.14.

Articolo 8 – Responsabile del procedimento e contatti.

8.1 Ai sensi della Legge n.241/1990 smi si comunica che il responsabile del procedimento è il arch. Giuliano Barbieri, dirigente del Settore "Pianificazione Territoriale" del Comune di Casalgrande (RE).

8.2 L'Amministrazione competente è il Comune di Casalgrande (RE).

8.3 La procedura istruttoria si concluderà entro 90 (novanta) giorni dal termine prevista per la presentazione delle Proposte Preliminari e le informazioni in merito al presente Avviso Pubblico e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere richieste al Settore "Pianificazione Territoriale" del

Comune di Casalgrande, all'indirizzo mail:
g.barbieri@comune.casalgrande.re.it.

Articolo 9 – Disposizioni finali.

- 9.1** Le dichiarazioni mendaci rese ai sensi del D.P.R n.445/2000 smi, 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.
- 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 Allegato A:** Tavola in scala 1:10.000 contenente l'indicazione delle aree e degli ambiti ai quali viene attribuita priorità;
- 10.1.2 Allegato B1-B2:** Modulo da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse;
- 10.1.3 Allegato C:** Relazione illustrativa avente ad oggetto "*legge regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l'adozione della delibera di indirizzo (di cui alla legge regionale n.24/2017 articolo 4 comma 2)*" [**Allegato C**].

Casalgrande, li _____

IL SINDACO
(Alberto Vaccari)