SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

U.O.C. Pianificazione Urbanistica

LATINA 2032

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI PRINT AI FINI DELLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA, EDILIZIA E SOCIALE

L. n° 179 del 17 febbraio 1992

L.R. n° 22 del 26 giugno 1997

1 – Principi informativi generali.

Il territorio e la strumentazione urbanistica vigente suggeriscono all'amministrazione locale anche l'impiego di formule pianificatorie attuative flessibili e aperte al contributo degli operatori, quale quella prevista dalla L.R. 26 giugno 1997, n. 22, alla base dei programmi di rigenerazione urbana attuabili attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. 22/1997; questi rappresentano uno strumento attuativo complesso, volto ad affrontare e risolvere i più ampi problemi di ordine territoriale, economico e sociale.

L'assetto che ne scaturirà va incardinato sul precedente; è proprio nella ricucitura tra lo sviluppo susseguitosi nei decenni dal '72 (anno di approvazione del P.R.G.) e la riorganizzazione territoriale del sistema insediativo attuale che si troveranno i risultati di maggior soddisfazione.

L'obiettivo è una riorganizzazione del tessuto urbano che ne migliori la qualità, adeguando gli standard dei servizi per la collettività unitamente alla tutela dell'ambiente.

Particolare attenzione sarà posta alla riorganizzazione, allo sviluppo e all'adeguamento degli standard allo scopo di garantire servizi di prossimità ai componenti di comunità con ridotta mobilità, specie nei Borghi, in quanto

lontani dal Centro Urbano, sia al fine di favorire un decongestionamento di quest'ultimo sia ai fini di tutela ambientale, nella prospettiva di uno sviluppo multi polare che garantisca il consolidamento della infrastrutturazione territoriale impostata con la bonifica e confermata con il PRG del '72.

In uno scenario in costante evoluzione, considerando l'ormai cronica esiguità dei fondi pubblici per le necessarie trasformazioni territoriali, l'ordinamento urbanistico regionale del Lazio contempla i programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale, comunemente considerati l'archetipo dell'ultima generazione di strumenti urbanistici flessibili, che furono introdotti nell'ordinamento regionale del Lazio nel giugno del '97 con la legge n. 22 e basati sull'incontro delle volontà pubblico - private per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri che ne sono carenti.

Questo tipo di programma inaugura una modalità operativa mediante la categoria dei cosiddetti Programmi Operativi Complessi, ponendosi come tentativo di rimediare alla ormai insanabile distanza tra i tempi della pianificazione urbanistica tradizionale e la necessità di bloccare il progressivo degrado di settori della città.

Distaccandosi dai tradizionali sistemi di pianificazione territoriale, tali programmi rappresentano il primo passo verso il nuovo "tema" dell'urbanistica consensuale che, con le opportune cautele, sembra rappresentare uno strumento innovativo per la realizzazione di operazioni di ampio respiro, con dimensioni sufficienti ad influire sulla riorganizzazione del tessuto urbano, nonché una soluzione efficace e strategica per la ridinamizzazione del territorio urbano.

Il Programma Integrato d'Intervento (PRINT) ha la sua origine normativa nell'art. 16 della legge n.179/92, successivamente recepito, dalla

Regione Lazio, nella legge regionale n. 22/97. Nella prassi si tratta di uno strumento urbanistico, spesso in variante al piano regolatore, il cui contenuto è liberamente determinato dalle parti purché funzionale alla realizzazione di una riqualificazione ambientale in senso lato di un territorio circoscritto.

La funzione di riqualificazione urbanistico - edilizia - ambientale della zona interessata viene fissata dal legislatore attraverso l'inclusione di diverse zone di P.R.G. con diverse funzioni su cui prevedere diverse finalità e interventi di regola riconducibili a diverse tipologie di pianificazione e di impiego del territorio e ciò ne fa, per sua natura, uno strumento flessibile e suscettibile di adattamento sia in ragione delle specifiche esigenze e caratteristiche del territorio sia in ragione della finalità principale volta alla riqualificazione del tessuto urbano che saranno formalizzate nel contenuto dello schema di impegnativa di programma (che attua il piano e realizza le funzioni).

I PRINT non potranno ridursi alla mera realizzazione di opere pubbliche in cambio di una compensazione edilizia per il proponente in quanto si tratta di uno strumento finalizzato alla riqualificazione urbanistica, ambientale e sociale dell'area, mediante la concertazione degli interessi pubblici e privati.

I programmi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. n.7/2017 art.2, qualora attuati mediante PRINT, faranno riferimento a queste linee guida per presentazione e valutazione e potranno essere preceduti da apposito provvedimento del Consiglio Comunale che delinei gli scopi e circoscriva le aree prioritarie in cui attivare i detti programmi.

I PRINT potranno essere preceduti da apposito Bando pubblico che ne promuova la presentazione ne delinei gli scopi e circoscriva le aree prioritarie in cui attivare i detti programmi.

2 – Indirizzi e obiettivi.

L'attuazione del programma nel suo complesso si avvierà con la delibera di Consiglio Comunale, *ex* L.R. 26 giugno 1997, n. 22, art. 4, c. 1, di approvazione del presente documento, contenente: le disposizioni programmatiche e di indirizzo volte alla riqualificazione urbana, ambientale e sociale, anche mediante interventi di ricostruzione; il tutto nel sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano delineate dal P.R.G. e in coordinamento con le revisioni in corso degli strumenti urbanistici attuativi.

I programmi integrati di riqualificazione urbana, ambientale, edilizia e sociale avranno la finalità di spronare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti.

Potranno contemplare la realizzazione di nuovi edifici, il potenziamento di infrastrutture pubbliche esistenti (allargamento di strade, rifacimento di marciapiedi e dell'arredo urbano, sottoservizi, e così di seguito), la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, il recupero del patrimonio ambientale e definire le diverse destinazioni d'uso insediabili su una determinata area.

Affinché tutti questi interventi, costituenti il piano, si traducano in un programma integrato, è essenziale che si verifichi una riqualificazione territoriale sufficientemente ampia, ovvero un miglioramento significativo della qualità urbana, con particolare riguardo alla disabilità sia fisica, sia psichica, sia sensoriale.

2.1) Schema procedurale.

- 1) Delibera di Consiglio Comunale *ex* L.R. 26 giugno 1997, n. 22, art. 4, c. 1;
- 2) Bando/i di evidenza pubblica Programmi Integrati L.R. 22/97, esteso/i o meno all'intero sistema dei Piani Attuativi vigenti, al fine di programmare e promuovere la riqualificazione e l'attuazione degli standard urbanistici anche mediante l'applicazione dell'istituto della compensazione, suddiviso/i in:

2.1) Programmi Integrati di iniziativa privata;

2.2) Programmi Integrati di iniziativa Pubblica;

2.3) Programmi Integrati di Iniziativa Pubblica - Privata;

3) Obiettivi del Bando:

3.1) massima utilità pubblica mediante procedura competitiva che stimoli gli operatori alla presentazione di proposte del maggior livello qualitativo e quantitativo di realizzazioni di interesse pubblico attendibile massimizzando il ritorno economico pubblico, e promozione della qualità architettonica, ambientale, funzionale e tecnologica degli edifici e degli spazi pubblici;

3.2) ottimizzazione della mobilità urbana all'interno e nelle immediate vicinanze delle aree interessate dal PRINT, favorendo il miglioramento: della viabilità carrabile, dei collegamenti e degli interscambi tra trasporto pubblico e privato, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici e della viabilità ciclo-pedonale;

3.3) una effettiva mescolanza di funzioni e destinazioni d'uso diversificate, indirizzata al miglioramento della qualità urbana dei luoghi oggetto di intervento;

3.4) miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;

3.5) recupero del patrimonio culturale (se non presente nell'ambito, devono essere proposte sponsorizzazioni e programmi volti al recupero e alla promozione del patrimonio culturale comunale);

3.6) delocalizzazione, anche tramite opportuni incentivi urbanistici, delle attività produttive prossime al tessuto residenziale ma incompatibili con questo in quanto fonte di rumore, emissioni, traffico pesante;

3.7) riutilizzo di strutture e/o sistemi urbani con eventuale variazione della destinazione d'uso, con particolare riguardo ai siti industriali-artigianali

dismissi o in corso di dismissione soprattutto se prossimi ad aree residenziali;

3.8) miglioramento della qualità abitativa e dell'integrazione sociale mediante interventi residenziali articolati intorno ad aree di socializzazione e aree a verde attrezzato soprattutto se coordinate a programmi dedicati alla disabilità sia fisica, sia psichica, sia sensoriale;

3.9) riutilizzo di strutture e/o sistemi urbani abbandonati con eventuale variazione della destinazione d'uso, soprattutto se prossimi ad aree residenziali per programmi avanzati riguardanti la disabilità sia fisica, sia psichica, sia sensoriale;

3.10) conservazione e riutilizzo degli immobili storici, così come individuati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001";

3.11) risanamento ambientale di aree con scarsa o nulla densità abitativa con vocazione naturale mediante tecniche di architettura paesaggistica;

3.12) riqualificazione delle zone di contatto tra le varie zone funzionali;

3.13) riqualificazione dei Centri di fondazione della Città e dei Borghi;

3.14) cessione volontaria, al patrimonio comunale, di aree ed immobili per scopi di pubblico interesse e/o promozione della realizzazione di servizi collettivi qualitativi, soprattutto se dedicati alle fasce più disagiate della popolazione e/o se riservati a programmi socio assistenziali e per i disabili;

3.15) riqualificazione ed integrazione di attrezzature per aree verdi e spazi pubblici già di proprietà comunale, realizzazione di nuovi parchi di quartiere e parchi urbani, di spazi per il gioco protetto dei bambini, di aree verdi, di piste pedonali e ciclabili, di marciapiedi, di strutture per lo sport ed il tempo libero, eccetera;

3.16) coinvolgimento di operatori privati nella realizzazione e gestione di opere pubbliche previste nel “Programma Triennale delle Opere Pubbliche”, di cui all’art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023, anche con proposte integrative delle previsioni di tale strumento;

3.17) realizzazione di interventi di edilizia residenziale e produttiva a prezzi agevolati e/o convenzionati, cioè costruzione di residenze, destinati alla locazione a canone calmierato e a canone concordato, riservate ai cittadini che, sebbene privi dei requisiti per accedere all'edilizia popolare, non possono sostenere i canoni di affitto imposti dal libero mercato;

4- Localizzazioni ammesse a Bando:

4.1) I PRINT, quale strumento di contrattazione e/o concertazione e per mezzo della contribuzione straordinaria, potranno essere utilizzati per l’attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici di secondo livello, tramite l’acquisizione - senza il ricorso all’esproprio - di aree d’interesse pubblico o destinate a servizi ed opere pubbliche individuate, mediante definizione degli interventi ammessi, in funzione dell’individuazione di nuove aree edificabili, non previste dal P.P.E. o con diversa destinazione.

4.2) I PRINT potranno essere altresì localizzati, ove ricorrano i presupposti di legge, per la riqualificazione urbanistica di aree, fuori dagli strumenti attuativi, incise da vincoli urbanistici di P.R.G. mai attuati ancorché non preordinati all’espropriazione per pubblica utilità;

4.3) I PRINT, come sopra definiti, possono essere articolati anche su aree non contigue (PRINT ad arcipelago), in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

Le aree destinate alla nuova edificazione devono essere comprese all’interno del medesimo piano attuativo, mentre le aree destinate a dotazione di standard possono anche essere individuate in altro piano attuativo ovvero altre zone di PRG, inclusa la zona agricola, purché contigue o direttamente a servizio dell’area destinata alla nuova edificazione.

5- Contenuti minimi delle proposte di PRINT.

Almeno due dei seguenti contenuti devono essere soddisfatti affinché il programma sia suscettibile di esame:

5.1) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;

5.2) concomitanza di destinazioni diverse e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

5.3) pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico nonché alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;

6- Caratteristiche delle proposte di PRINT.

6.1) I PRINT possono comportare variante alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici. In tale caso trovano applicazione le disposizioni dell'art. 4 della l.r. n. 22/1997. Sarà in ogni caso attivata la procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 4, comma 4, della l.r. n. 22/1997 ed all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 quando la variante urbanistica:

a) risulta di interesse regionale e/o provinciale o prevede interventi finanziari a carico della Regione e/o della Provincia;

b) prevede la realizzazione di opere comprese nei piani e programmi regionali di settore;

c) prevede la realizzazione di opere comprese nei piani e programmi provinciali di settore;

d) prevede la realizzazione di grandi strutture di vendita;

e) prevede la realizzazione di opere dello Stato o di interesse statale;

6.2) I PRINT, per i nuovi insediamenti e le destinazioni d'uso introdotti in variazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

6.3) Il reperimento della quantità di aree per standard urbanistici deve essere assicurato, preferibilmente, all'interno dell'area di intervento; tale quantità è riferita ai pesi insediativi ed alla capacità edificatoria aggiuntivi previsti nella proposta di PRINT e deve essere almeno pari alla seguente misura, se comprendente diversi comprensori di PRG:

a) insediamenti Residenziali (comprensori R e R8 Borghi): 65% della Superficie Lorda prevista;

b) insediamenti Residenziali (comprensori espansione Q, comprensori costieri): Superficie Lorda prevista + 15% della Superficie Lorda prevista;

c) Insediamenti Direzionale-Terziario-Ricettivo-Commerciale: 100% della Superficie Lorda prevista;

d) Insediamenti Produttivi: 10% dell'intera Superficie destinata a tali insediamenti.

Qualora il programma ricada in un unico comprensorio, le percentuali di cui ai precedenti punti a) e b) saranno rapportate, quale misura minima, alle dotazioni stabilite nelle tabelle I^a e II^a del P.R.G., fatto salvo il rispetto del D.I. 1444/68.

Rispetto ai precedenti punti c) e d) sono fatte salve le maggiori quote dovute al rispetto del D.M. 1444/68, delle N.T.A. del P.R.G. del 1972, delle NTA dei singoli piani attuativi e della L.R. 6 novembre 2019, n. 22, "Testo unico del commercio" nonché del relativo regolamento attuativo.

Se i PRINT dovessero prevedere il reperimento di nuove aree per standard urbanistici questo può essere soddisfatto:

- a) mediante la cessione di aree anche esterne all'ambito considerato, in conformità a quanto stabilito al precedente punto 4.3), purché si tratti di aree di cui sia garantita l'accessibilità e la fruibilità e siano funzionali al perseguimento degli obiettivi relativi alla dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico i quali devono essere ubicati in prossimità dell'ambito di intervento; trattandosi di cessione alternativa all'esproprio, qualora le aree dovessero essere gravate da atto d'obbligo connesso a permesso di costruire, queste potranno essere ricomprese nel programma, previa autorizzazione alla cancellazione del vincolo, e potrà essere riconosciuta la relativa compensazione volumetrica, cui va detratta la volumetria espressa dalla superficie ceduta calcolata secondo il previgente indice fondiario;
- b) mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione, da attuare in conformità alle disposizioni del punto 8.

In analogia a quanto stabilito dalla DGR Lazio 8/05/2012 n. 184, punto 8) e art. 16 del DPR 380/01, cc. 7, 7bis, 8, è possibile una percentuale massima di monetizzazione pari al 36% delle aree destinate a Standard urbanistici di cui al DI 1444/68.

In tale ipotesi le somme introitate dal Comune sono vincolate all'acquisizione di aree e/o immobili da destinare alla realizzazione di attrezzature collettive, da localizzare preferibilmente in prossimità dell'area d'intervento;

- c) mediante la realizzazione diretta, da parte dell'operatore privato, di opere pubbliche, di infrastrutture e/o servizi di interesse generale, anche a gestione privata ma convenzionata, inserite e/o da inserire nei programmi di cui all'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023, a condizione che il loro valore sia almeno

pari a quello delle aree che avrebbero dovuto esser cedute. Le opere idonee a soddisfare l'interesse generale previsto, realizzate o cedute dal soggetto attuatore, vengono riconosciute come "standard qualitativo" da valutare secondo le disposizioni di cui al successivo punto 8, in analogia a quanto stabilito dalla DGR Lazio 8/05/2012 n. 184, punto 8) e art. 16 del DPR 380/01, cc. 7, 7bis, 8, è possibile una percentuale massima di monetizzazione pari al 36% delle aree destinate a Standard urbanistici di cui al DI 1444/68.

6.4) qualora i PRINT non alterino la "capacità insediativa" e le percentuali di aree per servizi collettivi, previste dagli strumenti urbanistici, non sussiste l'obbligo di reperimento di nuove dotazioni ma, al più, una loro ricollocazione concordata;

6.5) gli interventi previsti dai PRINT d'iniziativa privata saranno realizzati con risorse finanziarie del soggetto attuatore cui competono integralmente, altresì, gli eventuali costi di bonifica o di messa in sicurezza delle aree interessate;

7 – Caratteristiche minime della convenzione per l'attuazione del PRINT.

7.1) La convenzione dovrà contenere la definizione e l'indicazione dei termini temporali per la realizzazione di tutti gli interventi previsti nel PRINT precisando che - a meno di particolari, accertate e dimostrate complessità attuative - i titoli abilitativi relativi a tali interventi dovranno essere richiesti entro il termine massimo di tre anni dalla data di approvazione del programma.

Nella convenzione dovranno essere previste, altresì, le garanzie, polizza fidejussoria di primaria compagnia assicurativa nelle forme e nei limiti indicati dal Dlgs 36/2023, che sarà svincolata su autorizzazione della amministrazione all'esito favorevole del collaudo definitivo dell'opera/e, le penalità e le sanzioni, ivi compresa la decadenza del piano attuativo, nel caso

di mancato rispetto di detti termini temporali dovuto a fatti e circostanze imputabili al soggetto attuatore.

In ogni caso:

a) i permessi ad eseguire le opere private dovranno essere rilasciati solo dopo l'approvazione delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni e della relativa convenzione per la loro realizzazione.

b) le opere private non potranno essere oggetto di SCA di agibilità ed essere alienate prima del collaudo delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione.

La convenzione urbanistica che disciplina l'attuazione del PRINT e la realizzazione delle opere in esso previste dovrà essere sottoscritta entro il termine massimo di un anno dalla data di approvazione del PRINT, decorso il quale per fatti imputabili al soggetto attuatore il Comune avvierà le procedure preordinate alla decadenza del piano attuativo e della relativa variante urbanistica, fatta salva motivata richiesta di proroga a discrezione dell'Amministrazione.

8 – Definizione standard qualitativo.

8.1) Per standard qualitativo si intende la realizzazione di opere di interesse generale in sostituzione della cessione di aree. La previsione contenuta nella proposta di PRINT di avvalersi dello standard qualitativo ha carattere sostitutivo della cessione gratuita di aree libere e soddisfa gli obblighi di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi pubblici (standard urbanistici).

8.2) In tal caso i PRINT possono prevedere l'asservimento, perpetuo ed irrevocabile, ad uso pubblico delle aree, regolato con atto pubblico soggetto a

trascrizione, l'asservimento assolve all'obbligo di dotazione di standard urbanistici analogamente alla cessione gratuita a favore del Comune. Nell'atto pubblico, in funzione della valutazione dei contenuti della proposta di PRINT, sono definite le competenze ed attribuiti i relativi oneri in ordine agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico, fermo restando che tali competenze ed oneri, in tale caso, sono attribuiti alla proprietà dell'area ed ai suoi aventi causa;

8.3) Sarà annoverato in quota standard qualitativo la realizzazione di unità residenziali, destinate alla locazione a canone calmierato e a canone concordato riservate ai soggetti privi dei requisiti per accedere all'edilizia popolare, che non possono sostenere i canoni di affitto imposti dal libero mercato inclusi in apposita graduatoria, la locazione sarà regolata da apposita convenzione, almeno trentennale, entrambi gli atti saranno redatti a cura dal Servizio Patrimonio ed Espropri;

9 – Monetizzazione standard qualitativo e programmazione di attrezzature di uso pubblico.

9.1) Il ricorso all'istituto della monetizzazione delle aree per standard urbanistici è da considerare quale soluzione da adottare solo in caso di accertata impossibilità o assoluta inopportunità di ogni altra modalità alternativa, ferma restando la necessità di assicurare che la monetizzazione dia effettivamente luogo all'acquisizione di aree ad uso pubblico.

9.2) Si applica il regolamento comunale per la monetizzazione degli standard, al fine di garantire un parametro istruttorio imparziale delle proposte di PRINT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 68/2013 del 28/10/2013 avente ad oggetto: "Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti ai sensi della legge regionale n. 21 del 11 agosto 2009 e s.m.i. Determinazioni della tariffa unitaria di monetizzazione".

9.3) Il valore di mercato delle aree sia prima che dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga e/o comunque connessa all'attuazione delle previsioni del PRINT (Standard qualitativo), è determinato mediante perizia estimativa redatta da tecnico incaricato, ad oneri del soggetto proponente, e basata su quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione di congruità del valore così stimato è competenza dell'Ufficio Patrimonio e /o Espropri. In caso di insabile disaccordo con il proponente, la congruità della stima sarà rimessa all'Agenzia del Territorio sulla base di accordo stipulato tra quest'ultima e l'Amministrazione Comunale, ad oneri e spese del proponente.

La perizia estimativa proposta dal proponente, allegata alla proposta definitiva, concorrerà anche alla variazione della relazione economica che il soggetto proponente è tenuto a produrre in sede di proposta preliminare di PRINT.

9.4) Le opere da realizzare a titolo di standard qualitativo saranno valutate in relazione al loro interesse pubblico e saranno inserite nel Programma Triennale dei LL.PP. di cui all'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 in occasione del primo adeguamento successivo all'approvazione del PRINT.

9.5) Resta ferma, in capo all'Amministrazione, la facoltà di indicare diverse od ulteriori opere pubbliche ritenute di più stringente necessità od utilità, ovvero, di richiedere la diretta corresponsione di un contributo economico che sarà vincolato alla realizzazione di una o più delle anzidette opere pubbliche.

9.6) Se la proposta di PRINT intende indicare in dettaglio ulteriori opere pubbliche rispetto a quelle obbligatorie per legge che il soggetto proponente

intende realizzare e cedere senza corrispettivo al Comune, dovrà essere specificata la natura, l'entità ed il valore di tali opere e delle aree su cui esse insistono, precisando se si intende eventualmente realizzarle a scomputo.

A tal fine, l'interessato dovrà allegare alla proposta di PRINT un'apposita istanza, corredata del piano economico/finanziario dell'opera da realizzare a scomputo, del relativo cronoprogramma dei lavori e da un'idonea polizza fidejussoria di primaria compagnia assicurativa a garanzia della corretta e tempestiva realizzazione dell'opera stessa, che sarà svincolata su autorizzazione della amministrazione all'esito favorevole del collaudo definitivo dell'opera/e.

Le opere anzidette potranno essere individuate tra quelle inserite nel Programma Triennale dei LL.PP. di cui art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 ovvero indicate tra le ulteriori opere pubbliche necessarie alla riqualificazione, al recupero e al riordino urbanistico del contesto territoriale nel quale si inserisce il PRINT.

10 – Criteri di ammissibilità e valutativi

10.1) L'ammissibilità della proposta di PRINT è proporzionale al grado di plausibilità delle previsioni pianificatorie contenute e di coerenza con i vigenti strumenti di pianificazione di primo e secondo livello nonché con quanto ammesso dalla vigente legislazione urbanistica, nazionale e regionale; riveste ruolo decisivo la modalità procedimentale suggerita ai fini del suo perfezionamento e della successiva attuazione degli interventi, pubblici e privati, in essa previsti.

La plausibilità e compatibilità urbanistica andrà definita tenendo conto dei seguenti elementi e/o parametri:

10.1.1) rilevanza strategica, per l'Amministrazione comunale, delle aree ed opere pubbliche cedute extra-standard, sia realizzate che monetizzate, tenendo conto anche alla luce delle previsioni dei contenuti del Programma Triennale dei LL.PP.;

10.1.2) tempi di cessione delle aree;

10.1.3) tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche a carico del Soggetto proponente;

10.1.4) grado di conformità degli interventi proposti con gli strumenti urbanistici vigenti e con la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;

10.1.5) prevenzione ed eliminazione di situazioni di contenzioso;

10.1.6) prevenzione ed eliminazione delle Barriere Architettoniche;

10.1.6) effetti generali indotti dall'intervento urbanistico proposto in ordine all'impatto ambientale, socio-economico, urbanistico e sulla viabilità urbana nonché sulla mobilità sostenibile.

10.1.7) ammissibilità e compatibilità urbanistica non potrà prescindere dalle previsioni degli strumenti urbanistici, di pianificazione, di coordinamento e di tutela sovraordinati (PTPR, PAI, PEBA, Piano di Assetto del Parco, eccetera).

11) Equilibrio della convenienza economica.

Il punto di equilibrio sarà la ripartizione fra pubblico e privato dei plus valori provenienti dal processo di trasformazione urbanistica, ossia la convenienza privata deve essere inferiore o pari alla convenienza pubblica:

$$S = R_p - C_s - Ct_1 - Ct_2$$

S = saldo ai fini del calcolo del punto di equilibrio tra convenienza privata e convenienza pubblica, a condizione che $S \leq Ct1 + Ct2$ (convenienza privata inferiore o pari alla convenienza pubblica);

Rp = ricavi privati;

Cs = costi sostenuti per la realizzazione delle opere private;

Ct1 = contributi minimi versati al Comune (contributi per il rilascio del permesso di costruire);

Ct2 = contributi ulteriori / straordinari versati al Comune (costi di costruzione: dei manufatti destinati a uso pubblico, dei nuovi edifici destinati a servizi pubblici, dei nuovi edifici destinati a edilizia residenziale sociale e ceduti, delle sistemazioni esterne pubbliche e di parcheggi pubblici interrati, ed altro).

Nel caso di realizzazione di opere pubbliche, il valore di dette opere dovrà risultare da apposito computo metrico – estimativo redatto sulla base del prezzario regionale del Lazio e validato dal Servizio Lavori Pubblici e Progettazione Programmazione Europea. Il valore così stabilito verrà ridotto della percentuale media ponderata dei ribassi così come indicati nel “Rapporto mercato contratti pubblici” pubblicato sul sito dell’Istituto per l’Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale (ITACA) – Associazione federale delle Regioni e delle Province Autonome della Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, relativo alla Regione Lazio per l’anno più prossimo alla data di presentazione della proposta.

12- Procedure di approvazione delle proposte.

12.1) - Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del PRINT, o sua variante, dovrà essere preceduto dalla presentazione di una proposta preliminare, volta alla verifica di conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente regolamento.

Tale proposta preliminare (Studio di Fattibilità Tecnico Economica) sarà costituita da:

a) relazione tecnico-illustrativa particolarmente dedicata a ogni eventuale variazione apportata dal programma alla disciplina urbanistica comunale, generale ed attuativa, specificando la natura e l'entità di tali variazioni. Tale relazione, inoltre, dovrà analizzare la conformità della proposta con le previsioni degli strumenti sovraordinati (PTPR, PTPG, PEBA, PUA, Piano Assetto del Parco, eccetera) e con gli eventuali vincoli che gravano su tutta o parte l'area di interesse;

b) relazione economica preliminare, che dovrà contenere le quantificazioni di cui ai precedenti articoli e l'eventuale valutazione dei costi connessi al Piano Preliminare di Manutenzione delle opere pubbliche e delle sue parti dovrà essere inclusa qualora concorra al calcolo della convenienza economica;

c) schema delle norme tecniche di attuazione del programma;

d) planimetria relativa allo stato di fatto, con l'indicazione di tutti i manufatti esistenti, la loro consistenza e destinazione d'uso;

e) planimetria di inquadramento, nell'ambito dei piani sovraordinati (PTPR, PTPG, Piano Assetto del Parco, PEBA, PUA, eccetera), dell'area interessata dalla proposta di PRINT, in scala esatta non superiore ad 1:10.000, con stralcio delle conferenti norme tecniche di attuazione dei predetti piani;

f) planimetria di inquadramento, nell'ambito del vigente piano regolatore generale e della pianificazione attuativa, dell'area interessata dalla proposta di PRINT, estesa ai tratti adiacenti al perimetro del programma, evidenziante le relazioni tra le aree nel programma e queste ultime porzioni;

g) zonizzazione su base catastale, in scala non superiore ad 1:2000;

h) planimetria e schema planovolumetrico in scala 1:500, con l'individuazione degli interventi pubblici e privati con le relative dimensioni, la rappresentazione delle superfici di terreno cedute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle attrezzature pubbliche, di uso e interesse pubblico o di interesse generale, l'indicazione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano la realizzazione degli interventi e l'indicazione delle altezze massime previste per le nuove costruzioni;

i) titoli di disponibilità a fini edificatori dei beni interessati dal programma, inclusi eventuali contratti preliminari od altri atti, anche a contenuto obbligatorio, purché immediatamente e direttamente attributivi della disponibilità dei beni anzidetti ai fini della attuazione degli interventi per essi previsti dal programma integrato;

j) elenchi catastali delle eventuali proprietà da espropriare od acquisire, di quelle da cedere al Comune e di quelle da vincolare a particolari destinazioni pubbliche o di pubblico interesse;

k) schema di impegnativa di programma, conforme al disposto dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, che indichi tempi e modalità di realizzazione degli interventi previsti e che disciplini i rapporti tra il/i Soggetto/i promotore/i e/o attuatore/i del programma ed il Comune, nonché tra i Soggetti promotori e/o attuatori tra di loro, nonché le relative garanzie finanziarie o che, almeno, specifichi l'impegno irrevocabile del garante a

prestare polizza fidejussoria di primaria compagnia assicurativa, a garanzia della corretta realizzazione delle opere previste dal programma, nelle forme e modalità di cui al Dlgs 36/2023, condizionata alla sola approvazione del programma stesso;

12.2) - Sulla proposta preliminare si esprimeranno gli uffici del Comune e verrà assunta la delibera di indirizzo di cui all'art. 4, comma 1 - ultimo periodo, della L.R. n. 22/1997, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

12.3) - La presentazione definitiva della proposta di PRINT dovrà essere corredata dalla seguente documentazione tecnico/progettuale/amministrativa pertinente ai contenuti della proposta stessa:

a) Tavole generali urbanistiche:

a.1 Relazione tecnico – illustrativa generale;

a.2 Relazione urbanistica in ordine alla “Valutazione di Ammissibilità e Compatibilità urbanistica” del PRINT;

a.3 Relazione economica in ordine alla “Valutazione Economica” del PRINT comprendente la stima, corredata dai necessari allegati, della convenienza pubblica e della convenienza privata;

a.4 Perizia di stima per la determinazione del contributo straordinario art. 16, comma 4, lett. d-ter, DPR 380/2001;

a.5 Schema di impegnativa di programma – Convenzione urbanistica Attuativa;

a.6 Inquadramento territoriale strumentazione urbanistica;

a.7 Planimetria di inquadramento generale;

- a.8 Corografia;
- a.9 Rilievo stato di fatto con alberature;
- a.10 Documentazione fotografica;
- a.11 Planimetria catastale ed elenco proprietà (titoli);
- a.12 Aree da cedere al Comune su base catastale;
- a.13 Zonizzazione di P.R.G. vigente e di variante;
- a.14 Lottizzazione;
- a.15 Planivolumetrico vincolante;
- a.16 Tipologie edilizie;
- a.17 Norme tecniche di attuazione.

b) - Opere di Urbanizzazione:

- b.1 Relazione descrittiva OO.UU.;
- b.2 Relazione dimensionamento OO.UU.;
- b.3 Planimetria delle opere stradali;
- b.4 Profili delle opere stradali;
- b.5 Sezioni delle opere stradali;
- b.6 Schema di drenaggio e particolari costruttivi opere stradali;
- b.7 Planimetria delle aree a parcheggio;
- b.8 Profili e sezioni delle aree a parcheggio;

b.9 Schema di drenaggio (eventuali disoleatori) e particolari costruttivi delle aree a parcheggio;

b.10 Planimetria delle aree a verde pubblico;

b.11 Profili e sezioni delle aree a verde pubblico;

b.12 Particolari costruttivi e manufatti aree verde pubblico;

b.13 Planimetria delle fognature bianche;

b.14 Profili, sezioni di posa e manufatti delle fognature bianche;

b.15 Dimostrazione invarianza idraulica (D.G.R. 117 del 24.03.2020 e successivi aggiornamenti);

b.16 Planimetria, sezioni di posa e manufatti delle fognature nere;

b.17 Profili delle fognature nere;

b.18 Planimetria della rete idrica;

b.19 Profili, sezioni di posa e manufatti della rete idrica;

b.20 Illuminazione pubblica – Planimetria generale, schemi e particolari;

b.21 Planimetria, sezioni di posa e manufatti delle reti per servizi interrati;

b.22 Stima sommaria delle OO.PP.;

b.23 Piano di manutenzione delle OO.PP. e delle sue parti.

c) Relazioni specialistiche in relazione alla proposta:

c.1 Relazione trasportistica e sulla mobilità;

c.2 Relazione geologica (ai sensi della DGRL n, 2649/99);

c.3 Relazione agronomica – vegetazionale (ai sensi della DGRL n, 2649/99);

c.4 Analisi Territoriale sugli Usi Civici, a firma del Perito Demaniale, redatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86;

c.5 Relazione geotecnica;

c.6 Relazione paesaggistica di cui agli artt. 54 e 55 delle NTA del vigente PTPR (approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10.06.2021 - S.O. n. 2) qualora la proposta di PRINT interessi, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1 - lett. a) - b) e c), del D.Lgs. 42/2004. Tale relazione paesaggistica è preordinata all'acquisizione del parere previsto dall'art. 16 della legge n. 1150/1942 che è reso dalla Regione Lazio dopo aver acquisito, ai sensi dell'articolo 17bis della legge 241/1990, il concerto del MIBAC sulla rispondenza della proposta di piano alle norme di tutela del paesaggio;

c.7 Studio di impatto ambientale - Sintesi non tecnica;

c.8 Rapporto preliminare di VAS;

c.9 Rapporto Preliminare Ambientale Elaborato per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategia ex art. 12 del D.Lgs n. 152/2006;

c.10 Relazione Paesaggistica (ai sensi del D.Lgs n, 42/2004);

c.11 Studio di Inserimento Paesaggistico (ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/98);

c.12 Studio di Impatto Ambientale (ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs n. 152/2006) .

L'Amministrazione si riserva la richiesta di integrazioni alla documentazione su elencata in funzione dei contenuti specifici della proposta di PRINT;

d) Convenzione di attuazione e Garanzie fidejussorie:

d.1 La convenzione, il cui schema sarà allegato alla delibera consiliare di adozione, da stipulare successivamente all'approvazione definitiva del PRINT tra il Comune ed il soggetto attuatore è regolata, principalmente, dalla legge regionale n. 22/1997 e dalla legge n. 1150/1942;

d.2 La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del programma integrato, con particolare riguardo, tra gli altri: ai termini per l'inizio dei lavori previsti, a pena di decadenza del programma, ed a quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel PRINT;

d.3 In particolare, la sopraccitata convenzione deve prevedere, tra l'altro:

d.3.1 la durata della convenzione ed i termini per richiedere i titoli edilizi e per eseguire le opere;

d.3.2 Le responsabilità, gli obblighi ed oneri carico del soggetto attuatore;

d.3.3 la cessione al Comune, all'atto della stipula della convenzione, delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici ed alla realizzazione delle opere pubbliche;

d.3.4 le modalità di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere pubbliche contestualmente al programma di esecuzione degli interventi;

d.3.5 la disciplina applicabile alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere compensative in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia;

d.3.6 la disciplina relativa alla direzione dei lavori, al collaudo ed all'alta sorveglianza delle opere pubbliche in conformità alle vigenti disposizioni legislative;

d.3.7 la disciplina relativa alla eventuale presa in carico delle opere pubbliche prima della loro collaudazione;

d.3.8 la possibilità di suddividere l'attuazione del PRINT in stralci funzionali, in considerazione della sua complessità;

d.3.9 l'impegno dell'Amministrazione ad impiegare le somme previste per la monetizzazione delle aree a standard per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;

d.3.10 le penali e gli strumenti di messa in mora del soggetto attuatore in caso di ritardi e/o inadempimento nel rispetto dei termini temporali e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard urbanistici nonché gli interventi sostitutivi del Comune in danno del soggetto attuatore;

d.3.11 i rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati finalizzati a garantirne l'uso pubblico, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;

d.3.12 le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di PRINT che interessi, anche parzialmente, strutture produttive dismesse;

d.3.13 le modalità di risoluzione delle controversie con espressa esclusione della clausola compromissoria;

d.3.14 Piano di manutenzione delle opere delle OO.PP. e delle sue parti.

d.3.15 la disciplina in materia di tutela della privacy.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del PRINT senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Comune avvia il procedimento di messa in mora del Soggetto proponente preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto, ivi compreso quello di variante urbanistica.

Garanzie fidejussorie:

d.3.16 le garanzie finanziarie, da fornirsi con polizza fidejussoria di primaria compagnia assicurativa di valore non inferiore all'importo delle opere che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, avendo riguardo della relazione economica allegata al PRINT. L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;

d.3.17 Le garanzie fidejussorie prestate in relazione all'attuazione del PRINT, pena l'irricevibilità delle stesse, dovranno essere conformi ai requisiti di cui agli artt. 117 e 118 del D. Lgs. n. 36/2023 e successivi aggiornamenti;

d.3.18 la garanzia deve prevedere espressamente:

la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligato il garante in solido con il debitore;