

# COMUNE DI ATRI

## Teramo

# ACCORDI PER LA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI URBANI

L.R. 18/83 ( programmi integrati d'intervento –  
programmi di recupero urbano )

Ex art.11 legge 241/90 e s.m.i.

# REGOLAMENTO

**Redattore** : Arch. GINO MARCONE  
*Responsabile settore IV Urbanistica - Ambiente*

**Consulente** : *Prof.Avv. Stefano Civitarese  
Matteucci*



## ACCORDI PER LA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI URBANI

L.R.18/83(PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO—PROGRAMMI DI RECUPERO URANO)

---Legge 241790 ex art.11 e s.m.i.

COMUNE DI ATRI

Novembre 2008

Febbraio 2009

Maggio 2009-Agosto2009

Con il presente lavoro si intende consegnare alla città di Atri un ulteriore strumento regolamentare per attivare ed agevolare processi di trasformazione urbana . Tra le varie tipologie di strumenti utili , il sottoscritto in qualità di Architetto responsabile del settore IV del Comune di Atri, ha rivolto la propria attenzione agli accordi di cui alla Legge 241/90 . La scelta , sostenuta e condivisa dall'Assessore all'Urbanistica Domenico Felicione e dall'Assessore ai LL.PP. Francesco Filiani , deriva dalla oggettiva necessità di dare ulteriore impulso alla realizzazione di iniziative di riqualificazione urbana anche con reperimento di finanziamenti esterni alle risorse proprie dell'Ente . In attesa di una organica rivisitazione dei piani e programmi vigenti è stato necessario individuare uno strumento che, in attuazione degli indirizzi programmatici da questi indicati , fosse in grado di introdurre elementi di novità e di apportare sostanziale linfa all'iniziativa pubblica . Così si è deciso di dare sostanza regolamentare ad una normativa che, seppure prevista da tempo, non ha finora trovato nel nostro comune concreta applicazione . Il disciplinare ha l'obiettivo di introdurre nel sistema regolamentare dell'Ente, un grado di flessibilità operativa superiore alle ordinarie procedure urbanistiche , costituendo altresì un valore aggiunto al patrimonio regolamentare dell'Ente ed elevando il rapporto tra le mutevoli esigenze socio-economiche e la pianificazione della città .

Per di più, a fronte di una crescente difficoltà degli Enti locali e, segnatamente, del nostro Comune nella gestione del territorio ( intesa come capacità di dotare la cittadinanza di servizi ed attrezzature ottimali ed a costi contenuti) ricercare strumenti amministrativi ed urbanistici in grado di attivare iniziative col contributo dei privati è apparsa l'unica via possibile per la soluzione del problema . Tuttavia, ciò impone al responsabile della gestione ed all'Amministratore , di perseguire ,seppure all'interno di siffatta logica, sempre e comunque l'interesse collettivo evitando modalità applicative della norma che possono essere suscettibili di deviazioni o di interpretazioni estemporanee .

Proprio per questa ragione nella materia degli accordi, ampiamente indefiniti sotto il profilo procedurale, si rende necessario operare una integrazione regolamentare a garanzia del corretto agire della PA .

Ciò premesso, il sottoscritto ha elaborato il testo che segue nell'ottica di predisporre una disciplina definita, anche immediatamente eseguibile, ma sempre aperta a contributi e modifiche soprattutto nella fase di prima applicazione e, comunque, ogni volta che sopravvenute esigenze e l'esperienza dovessero richiederlo .

### INTRODUZIONE

Le pratiche di negoziazione pubblico/privato nella pianificazione urbanistica hanno conosciuto una crescente diffusione soprattutto dagli anni ottanta in poi, allorché le pubbliche amministrazioni si sono trovate nella impossibilità di acquisire, a costi contenuti, le nuove aree per lo sviluppo urbano . In particolare il fenomeno degli accordi con i privati ha trovato ragione e motivazione a seguito della sentenza n°5 del 1980 della Corte Costituzionale che invalidò la Legge n° 10 / 78 nella parte in cui commisurava il valore di esproprio al valore agricolo dei suoli agricoli facendo lievitare il costo delle aree pubbliche al prezzo di mercato. A ciò si aggiunga che il costo delle urbanizzazioni del territorio cresceva a dismisura anche in forza degli indennizzi che bisognava riconoscere ai proprietari di aree preordinate all'esproprio qualora decorsi cinque anni dal vincolo il terreno preordinato all'esproprio non fosse stato acquisito alla proprietà pubblica .

Col passare del tempo la difficoltà economica degli Enti locali si trasformò in una drammatica carenza di risorse finanziarie . La predetta criticità divenne palese e tangibile soprattutto laddove, per far fronte a ripetute crisi congiunturali dell'economia

statale , il sopravvenuto restringimento dei trasferimenti di fondi governativi verso i comuni si aggiunse alle situazioni di indebitamento e di insolvenza che le Amministrazioni avevano ereditato o formate nella gestione dello sviluppo urbanistico del territorio.

Sorse allora, un problema di sopravvivenza istituzionale degli Enti locali. Gli Amministratori, non potendo far pagare oltre misura le spese sociali ai cittadini , iniziarono a discutere di soluzioni concertate, di accordi e di trasformazioni condivise del territorio con i privati. L'art. 11, l. 241/1990, con la previsione di accordi tra amministrazioni e privati sul contenuto discrezionale del provvedimento, ruppe il c.d. dogma della non negoziabilità del potere amministrativo. La questione della negoziazione delle decisioni urbanistiche, già oggetto di un lungo dibattito, poteva quindi essere posta su nuove basi.

Accanto agli accordi con i privati l'ordinamento ha previsto un generalizzato ricorso a modalità operative concertate anche tra amministrazioni (art. 15, l. 241/1990; art. 27 l. 142/1990)

È vero che secondo l'art. 13 della legge 241 le disposizioni contenute nel capo che contiene anche le disciplina degli accordi «non si applicano nei confronti dell'attività della pubblica amministrazione diretta alla emanazione di atti normativi, amministrativi generali, di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione», ma la dottrina e la giurisprudenza hanno ritenuto che questa disposizione non comporti l'inapplicabilità degli accordi alla materia urbanistica.

### LE TIPOLOGIE DI ACCORDI

Gli accordi tra amministrazioni e privati possono essere integrativi o sostitutivi del provvedimento e riguardare le più varie materie – socio-assistenziale, di tipo urbanistico locale, di livello sovracomunale o regionale ecc .

Una modalità che nell'esperienza abruzzese si è particolarmente affermata è quella del collegamento tra la modalità dell'accordo di programma e quella degli accordi tra amministrazioni e privati.

Secondo la legge urbanistica della Regione Abruzzo n°18/83, gli accordi di programma, sono finalizzati all'attuazione di iniziative che interessano più ambiti territoriali e più Enti. Ciò che più rileva, tuttavia, ai fini urbanistici è il fatto che gli articoli 30bis e 30ter della legge regionale contemplano la possibilità che i programmi integrati ed i programmi di recupero urbano siano approvati attraverso lo strumento dell'accordo di programma. Inoltre gli articoli 8bis e 8ter prevedono che i rappresentanti delle amministrazioni che partecipano alla formazione dell'accordo di programma devono «valutare le istanze dei privati per definire le ipotesi di eventuali accordi a norma dell'art. 11 della legge 241/90 da stipularsi dalle singole amministrazioni partecipanti al procedimento per l'accordo di programma, in relazione alle rispettive competenze e d'intesa tra le medesime».

Ci si riferisce, in particolare, alle convenzioni di lottizzazione e a quelle cosiddette edilizie, previste dall'art. 28 della legge n. 1150/1942 e dalla l. 10/1977 (oggi TU edilizia).

Trattasi, in altre parole, di accordi già sostanzialmente disciplinati da uno strumento di programmazione generale ove la volontà discrezionale della P.A. è limitata al perfezionamento di situazioni specifiche e di dettagli operativi. In sostanza in detti

accordi il contenuto sostanziale, più o meno particolareggiato, è già predeterminato dal piano regolatore generale.

Attraverso gli accordi sul contenuto discrezionale del provvedimento, invece, è possibile incidere anche sulle scelte di pianificazione urbanistica primaria.

L'Amministrazione – l'art. 11 della l.241/90 – in accoglimento di osservazioni o proposte dei privati può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare o modificare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero sostituirlo integralmente . In genere il contenuto degli accordi comporta una variazione del piano urbanistico (generale o attuativo) poiché le richieste dei privati riguardano nuovi o diversi diritti edificatori che richiedono come contropartita la realizzazione di opere pubbliche a loro volta non necessariamente previste dalla disciplina urbanistica in essere.

Tali operazioni – modificando gli assetti urbanistici vigenti – richiedono una particolare cautela e pongono la necessità di elaborare procedure adeguate, ossia improntate a regole di trasparenza, buon andamento ed imparzialità . Questo aspetto è enfatizzato nel comma 4bis aggiunto dalla legge n. 15/2005, secondo cui «a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma I, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento».

Una delle opzioni da valutare è ad esempio quella di assoggettare la selezione dei soggetti privati con cui stipulare gli accordi a regole di evidenza pubblica.

Questa modalità non è incompatibile con la previsione del primo comma dell'art. 11, secondo cui gli accordi sono conclusi in «accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10», ossia da chi interviene in un procedimento amministrativo già avviato. Ma questo non esclude che sia la stessa amministrazione

a sollecitare l'intervento dei privati a presentare proposte relative ad accordi sulla pianificazione urbanistica. Lo stesso comma 1bis dell'art. 11 prevede che «al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento puo' predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati».

Da siffatto ragionamento consegue la proposta regolamentare che segue . Proposta che restituisce centralità al ruolo di promotore che deve averel' Ente pubblico in materia di decisioni relative all'assetto del territorio.

### LA PROCEDURA

La prassi dei comuni di adottare regolamenti relativi alla disciplina degli “accordi di pianificazione” è ormai piuttosto consolidata.

In alcuni casi questi atti hanno soprattutto il fine di disciplinare gli aspetti legati alla misurabilità dei vantaggi derivanti ai privati dalle proposte presentate rispetto al perseguimento dell'interesse pubblico, tentando di fornire una misura “oggettiva” in termini commutativi, dei vantaggi privati (legati ad una diversa conformazione urbanistica rispetto a quella del piano vigente) e di quelli collettivi che da tale nuova conformazione debbono parimenti discendere, valutando l'interesse pubblico specifico sulla base di una serie di parametri economico-finanziari, più che mediante l'esercizio di quella ampia discrezionalità nel valutare l'interesse pubblico che connota i procedimenti urbanistici.

In altri casi l'Amministrazione prima di concludere accordi con il privato, ai fini della determinazione del loro contenuto, si esprime preventivamente sui termini del

possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate . In tal senso – in presenza di un piano regolatore vigente – è stato previsto, con delibera del Consiglio Comunale, la individuazione di “ambiti di trasformazione” oggetto di possibili variazioni, stabilendo contestualmente le condizioni di riconversione urbana ed il menù delle opere pubbliche comunque necessarie in quei luoghi (cit. Prof. Paolo Urbani -2005)

Orbene, a parere dello scrivente questi due modelli possono essere combinati in modo da non vincolare in modo eccessivo ed indiscriminato la scelta ad un rigido parametro economico che non sempre corrisponde all'interesse pubblico prevalente.

Inoltre, a ben riflettere, tentare di realizzare la trasformazione urbana mediante accordi con i privati senza regole prefissate sotto il profilo degli assetti territoriali auspicabili potrebbe favorire un modo di operare “estemporaneo” e quindi in contraddizione con lo spirito della pianificazione urbanistica tesa, invece, ad attuare interventi armonici e strutturati con la pianificazione sovraordinata e col programma delle infrastrutture.

A tal proposito si ritiene che l'interesse prevalente sussista allorquando la proposta di accordo, sia capace di rispondere positivamente ad una esigenza specifica del contesto .

In tutti i casi la proporzionalità tra l'interesse pubblico sotteso all'iniziativa e quello del privato deve essere chiara, motivata, tradotta in termini economici ed esplicitata con adeguate relazioni che evidenzino i costi e i benefici sia del privato che dell'Ente pubblico.

Naturalmente la proposta di accordo può trovare accesso ed attuazione se ed in quanto il valore della contropartita per il pubblico sia aggiuntiva rispetto a quanto il privato deve comunque, per legge, realizzare in termini di standard urbanistici primari e secondari (parcheggi di pertinenza, verde, strade, impianti a rete, giochi, ecc).

Ciò chiarito, si ritiene che lo strumento da impiegare per calibrare al meglio la relazione tra scelte di disciplina urbanistica primaria ed accordi sul contenuto delle prescrizioni urbanistiche, anche al fine di garantire il rispetto dei principi relativi alla formazione dei piani urbanistici, in particolare nell'ordinamento abruzzese, sia quello del programma integrato d'intervento.

Negli ultimi anni sono emersi nell'ordinamento istituti giuridici finalizzati prevalentemente alla riqualificazione e riconversione urbana, definiti, soprattutto in ambito tecnico – ma anche in alcune recenti leggi regionali – programmi complessi, ove la complessità si riferisce alla pluralità di obiettivi, contenuti, soggetti e modalità di attuazione che li caratterizzano. Il principale punto di riferimento normativo dei “programmi complessi” è costituito proprio dalla figura del programma integrato di intervento, introdotto in via generale nell'ordinamento nazionale ad opera della L. 17 febbraio 1992, n. 179 (art. 16).

Il programma integrato affonda le radici nelle politiche per l'edilizia residenziale pubblica elaborate dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER), presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La prima menzione si trova nella deliberazione C.I.P.E. (Comitato interministeriale per la programmazione economica) relativa alla programmazione degli investimenti per il sesto biennio ai sensi della L. 457/1978. Successivamente, la L. 203/1991, nel quadro delle misure per la lotta alla criminalità organizzata, prevedeva un programma straordinario per la localizzazione di edilizia di servizio destinata al personale impegnato nell'attività di difesa dell'ordine pubblico. L'ammissibilità degli interventi proposti dai Comuni, o anche da privati, con la conseguente erogazione di finanziamenti a copertura di una parte del programma, era subordinata – sulla base di provvedimenti del C.I.P.E. e del C.E.R. – alla presentazione di programmi integrati, che non si limitassero, dunque, a contemplare un tradizionale intervento di edilizia residenziale (sul modello dei programmi ex art. 51 L. 865/1971), ma che si fondassero sulla pluralità ed integrazione di funzioni urbane. Una successiva disposizione del 1993 (art. 8 della L. 493/1993), prevedeva

l'inserimento di tale programma all'interno della disciplina urbanistica comunale, attraverso il ricorso all'accordo di programma di cui all'art. 34 TU ee.II. su iniziativa della Regione.

L'art. 16 L. 179/1992 ripropone e generalizza un analogo modello di intervento urbanistico. Il fine primario del programma risponde all'esigenza, da tempo avvertita di disporre di uno strumento urbanistico destinato ad incidere fortemente su intere parti del territorio comunale in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, che necessitano di una riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

La localizzazione del programma non incontra, quindi, limiti all'interno delle zone omogenee del piano regolatore generale vigente, tendendo esplicitamente, tale strumento, a superare il modello di pianificazione urbanistica basato su una zonizzazione rigida del territorio. Questo aspetto della integrazione tra le funzioni, come contrapposto alla zonizzazione omogenea, è stato ritenuto, in una innovativa pronuncia del giudice amministrativo (TAR Emilia Romagna, I, n. 22 del 1999), come ormai «sussunto nella materia urbanistica» ed utilizzabile, pertanto, come generale «criterio tecnico-giuridico di pianificazione territoriale», anche al di là dello specifico strumento in esame.

Il programma integrato agisce, in breve, ai fini della riconversione di intere parti del territorio comunale che risultino obsolete o degradate rispetto allo sviluppo urbano emergente – al centro come in periferia – con interventi di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione della città. Il secondo comma dell'art. 16 stabilisce espressamente che il programma integrato può interessare «zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione». Cosicché oggetto del programma possono essere le più diverse tipologie d'intervento – la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, la ristrutturazione d'interi edifici, il mutamento della loro destinazione d'uso, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria sia

secondaria, la realizzazione di nuovi collegamenti viari o di centri commerciali, e non da ultimo la nuova edificazione – tutti organicamente compresi nel programma.

L'iniziativa richiede il concorso di più soggetti. La legge prevede la loro promozione da parte dei Comuni, ma trattandosi di interventi di rilevanti dimensioni è prevista – anche nella fase dell'elaborazione delle scelte urbanistiche – la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, anche riuniti in consorzio o associati tra loro (enti pubblici, imprese, singoli proprietari), legittimati a presentare direttamente al Comune un'ipotesi d'intervento. L'impulso procedimentale può essere quindi sia d'ufficio sia di parte.

Al di là del profilo formale dell'imputazione della decisione, la norma tratteggia, quindi, una fattispecie di formulazione concordata o patteggiata delle prescrizioni urbanistiche, e non a caso il programma integrato d'intervento, nella prima prassi applicativa, è apparso come il modello per antonomasia della cosiddetta “urbanistica consensuale”.

Oltre a tale carattere di negoziabilità ed integrazione fra iniziativa pubblica e privata, il programma integrato presenta, peraltro, un secondo carattere fondante, quello dell'immediata operatività, che emerge dalla previsione del concorso, nella realizzazione del programma stesso, di più risorse finanziarie pubbliche statali o regionali (edilizia sovvenzionata o agevolata) e private.

Riassumendo, in base alla disciplina nazionale, i caratteri sostanziali del programma integrato di intervento sono i seguenti:

- pluralità di funzioni;
- integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di interesse pubblico (urbanizzazione secondaria);
- incidenza sulla “riorganizzazione urbana”;
- possibile concorso di operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

Il programma integrato appare, in sintesi, come il tentativo più convinto, da parte del legislatore statale, di coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni (pianificazione primaria) con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, generalmente ritenuti oggetto di momenti distinti e non interferenti, laddove è invece evidente che dal punto di vista dell'economia di mercato, si tratta di aspetti tra loro profondamente embricati.

I programmi integrati di intervento hanno rivestito un ruolo strategico anche nell'ambito delle politiche statali per l'edilizia residenziale pubblica degli anni '90 che, attraverso l'impiego di tali strumenti, è transitata verso una nuova fase, mirante all'integrazione degli interventi di edilizia abitativa economica con la riqualificazione urbana e la poli-funzionalità dei programmi costruttivi. In questo ambito, particolare interesse riveste il decreto del ministero dei lavori pubblici del 21 dicembre 1994, che rende esecutiva una deliberazione CER in merito alle modalità di finanziamento di «programmi di riqualificazione urbana» a valere sui fondi stanziati dalla L. 179/1992 (art. 2.2), in cui con maggior evidenza si nota quell'ampliarsi degli obiettivi del settore a finalità di natura prettamente urbanistica. E non a caso il citato DM prevede come requisito essenziale per la finanziabilità dei programmi il concorso di risorse private.

Questo programma di riqualificazione urbana non è un ulteriore strumento urbanistico, non essendo previsto in alcuna norma di rango legislativo. Si tratta semplicemente del nome dato ad un particolare programma di finanziamenti pubblici in cui – in ossequio all'art. 2.2, ultima parte L. 179/1992 (che prevede una riserva del 30% dei fondi stanziati per l'edilizia agevolata in favore dei programmi integrati di intervento) – si è voluto subordinare la concessione delle risorse alla realizzazione di programmi integrati aventi determinate caratteristiche. Gli interventi che dovevano essere previsti in tali programmi sono costituiti da un insieme coordinato e sistematico di opere pubbliche e private realizzate in regime convenzionato tra soggetti pubblici e privati.

In particolare, la disciplina per l'accesso ai fondi da parte dei Comuni prevede espressamente che le richieste di finanziamento devono essere corredate da "schemi" di convenzione sottoscritti dai soggetti privati che partecipano con proprie risorse al programma, cosicché la definizione del programma di riqualificazione urbana attraverso la stipula di un accordo di programma (art. 12 del DM) mostra chiaramente come tale strumento sia ritenuto idoneo a modulare, allo stesso tempo, rapporti tra soggetti pubblici e tra questi e i privati.

Indicative sono soprattutto la disposizione dell'art. 7.1, che in pratica "ammette" la possibilità di stipulare veri e propri contratti sulla fissazione di prescrizioni urbanistiche, disponendo che gli atti d'obbligo, qualora siano legati ad una proposta che comporti la variazione dello strumento urbanistico, devono contenere l'impegno dei privati a realizzare, con proprie risorse, una quota di interventi pubblici; e la disposizione dell'art. 15 secondo cui la rappresentazione del programma in termini economici sintetici, consiste «in una relazione che contenga la comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma, considerando:

- a) l'entità del finanziamento, mediante risorse private, di interventi pubblici valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto pubblico);
- b) il valore degli immobili realizzati in variante degli strumenti urbanistici vigenti al netto dei costi di realizzazione, valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto privato);
- c) il valore degli immobili o porzioni di immobili oggetto di cessione o concessione a favore del soggetto privato valutati a prezzo di mercato (convenienza per il soggetto privato).

Sulla base dei precedenti criteri ed esplicitando i costi e valori parametrici e gli indicatori utilizzati, nonché sulla base dei risultati e degli effetti prodotti dalla nuova

configurazione urbana proposta, i comuni nella relazione provvedono alla misurazione ed al raffronto degli utili che ciascun soggetto rispettivamente consegue con la realizzazione dell'intervento».

Questo approccio era evidentemente di notevole interesse, poiché, anche al di fuori del limitato ambito dei programmi di riqualificazione (sia per la fisiologica limitatezza delle risorse sia per essere diretto il “bando” ai soli Comuni capoluogo o con un numero di abitanti superiore ad una certa soglia), disvelava modalità operative dei processi di trasformazione urbana utilizzabili dalle amministrazioni comunali indipendentemente dalla presenza di apporti di fondi pubblici di provenienza statale. Ciò che poi la maggior parte dei Comuni ha fatto.

Il programma integrato d'intervento è stato quindi disciplinato in Abruzzo dalla l.r. n. 70/1995, che ha integrato le disposizioni statali sotto il profilo procedimentale, consentendo, tra l'altro, come già sopra osservato, il ricorso ad un accordo di programma per la sua approvazione (art. 30- bis l.r. n. 18/1983).

### I REQUISITI NECESSARI

In relazione a quanto sopra esposto risulta evidente che gli accordi con i privati, nella materia urbanistica e nel rispetto degli indirizzi di sviluppo della pianificazione territoriale, sono finalizzati ad avere l'apporto e il contributo dei cittadini nell'intento di realizzare propri obiettivi riescono a soddisfare anche rilevanti interessi pubblici .

Per rilevanti interessi collettivi non si devono intendere solo quelli aventi valore economico elevato ma, segnatamente nei piccoli comuni, anche quelli che coincidono con le più modeste problematiche di urbanizzazione e di attuazione di opere . E' invece fondamentale che il rilevante interesse pubblico sussista sia in relazione alla

tipologia di opera che il privato propone che in relazione alle opere pubbliche che è disposto a finanziare. In sintesi e per esempio potrebbe trovare ampio consenso anche la proposta di realizzare un intervento produttivo/commerciale che necessita di un incremento dell'indice di edificabilità e che preveda in contropartita soltanto la realizzazione di un piccolo giardino pubblico in una contrada. Siffatto accordo può trovare ragione e giustificazione in quanto l'obiettivo del singolo, se attuato, potrebbe dare slancio economico alla zona d'intervento, favorire l'occupazione, risolvere un problema di fruibilità, dare servizi essenziali, e nel contempo prevedere la realizzazione di "uno spazio di verde attrezzato" di cui la comunità locale ha necessità.

Non di secondaria importanza, per valutare la bontà dell'iniziativa, è verificare che l'Ente non sia nelle condizioni di poter realizzare l'opera pubblica ovvero che essa sia divenuta non altrimenti procrastinabile.

Ciò posto ne derivano i seguenti principi di ordine astratto -

Si deve sempre e necessariamente evitare che gli accordi costituiscano ragione di soddisfacimento delle minute e particolari esigenze dei privati, soprattutto quando queste si appalesino carenti di riflessi positivi sul contesto socio-economico della città.

L'accordo con i privati deve essere finalizzato alla esecuzione di opere pubbliche, che seppure necessarie ed urgenti, non possono essere attuate con risorse proprie dell'Ente e nemmeno trovare spazio nel medio periodo .

Schematicamente e ad ulteriore esemplificazione si può ipotizzare che gli accordi non possono essere attuati quando :

- Costituiscono soddisfacimento di prevalenti interessi privati
- Hanno esclusiva finalità edilizia (proporre di costruire un edificio per se e famiglia in variante al PRG non può trovare spazio di interesse collettivo )

oppure risultino in violazione /contrasto di :

- Norme di legge nazionali e regionali
- DM1444/68 (Standards) come distanze- altezze- parcheggi pubblici- parcheggi pertinenziali – verde pubblico- attrezzature pubbliche ;
- Strumenti di pianificazione sovraordinata a meno di loro espressa previsione derogatoria; strumenti di pianificazione in materia ambientale o di difesa idrogeologica- archeologica - tutela beni ambientali .
- Indirizzi vincolanti di PRG o degli strumenti urbanistici sovraordinati (non è possibile prevedere variazioni che comportino incremento delle previsioni insediative a meno di espressa motivazione o riduzione di aree residenziali equivalenti in termini di popolazione insediabile).
- Vincoli conservativi di beni immobili disposti con apposita dichiarazione Ministeriale .

Le proposte di accordo, invece , possono essere prese in considerazione quando :

- è chiaramente riscontrabile uno specifico interesse pubblico
- hanno interesse urbano e/o sociale e non solo edilizio
- sono finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e di opere private che congiuntamente risultino utili per la riqualificazione di ambiti urbani oppure di opere pubbliche che siano necessarie e urgenti ma per cui non vi sono risorse nel bilancio comunale.

Nella regolamento che segue si indicano alcune fattispecie di dettaglio .

Per la valutazione degli accordi i parametri urbanistico- edilizi (altezze, distanze, numero piani, volumi, superficie edificabile ecc.) sono quelli dettati dal PRG e/o del regolamento edilizio vigente.

Ad eccezione di quanto previsto all'art. 1 lett. G) del PRG vigente è possibile in sede di accordo una deroga all'applicazione di tali parametri se ciò sia strettamente necessario all'attuazione del programma.

### IL SOGGETTO E LA PROCEDURA

Il Comune, nell'esercizio delle proprie funzioni di pianificazione, evidenzia gli interventi di rilievo non eseguibili con le risorse ordinarie e le localizza sul territorio in ambiti specifici che necessitano di riqualificazione. Detti interventi devono avere carattere di funzionalità con l'opera privata ed entrambi essere utili per la valorizzazione e riqualificazione di una zona urbana degradata e correlati alla attuazione di obiettivi urbanistici non ancora raggiunti. Quindi ne propone pubblicamente l'attuazione a mezzo di accordi. Gli atti di programmazione devono prevedere, oltre agli ambiti territoriali d'intervento, anche la tipologia e la qualità delle opere che in tali zone si ritengono più urgenti o necessari.

### L'ATTIVAZIONE DELL'ACCORDO

Siffatta ipotesi di autodisciplina di gestione contrattata del territorio porta a valutare le iniziative non in modo standardizzato ed automatico ma esercitando un potere discrezionale delimitato da "paletti" che indicano i minimi livelli di quantità e qualità che l'iniziativa deve possedere.

Ne consegue che l'approvazione del "programma" dovrà contenere le ragioni di rilevanza e di priorità sottese alle scelte strategiche ed alle localizzazioni. In particolare, la scelta delle aree all'interno delle quali esercitare il potere premiale a

favore dei privati e nel contempo realizzare le opere pubbliche deve costituire un momento di programmazione di politica urbanistica di elevato spessore.

Per questo scopo i programmi di intervento devono essere promossi a seguito di un preliminare esame delle indicazioni di sviluppo del PRG. Dallo stato di attuazione del PRG (o di altro piano di indirizzo-Piano strategico - piano intercomunale - piano di settore, ecc) può emergere con sufficiente oggettività un programma di opere, individuate e localizzate sul territorio, di elevata qualità e organiche rispetto ad un disegno urbanistico vigente. Così l'Amministrazione sarà nella condizione di proporre un programma plurimo di accordi con privati che potrà essere in linea con gli indirizzi di politica urbanistica . Ovviamente, anche in relazione a siffatta attività ricognitiva, il potere discrezionale dell'ente resta immutato e diventa elemento essenziale per proporre opere ed interventi di valenza urbanistica non considerati dal "PRG" vigente ma ritenuti indispensabili a seguito delle mutate condizioni sociali ed urbane dei luoghi.

In aggiunta, il suesposto metodo procedimentale, a partire da riferimenti oggettivi e prefigurati di gestione del territorio, dovrebbe, oltre che assicurare la trasparenza, scongiurare scelte di trasformazioni che poi potrebbero risultare palesemente erranee come quelle incidenti su aree vincolate, su zone di rilievo ambientale, su aree verdi utili per la realizzazione di standards, ecc. - Aree la cui tutela deve restare comunque un obiettivo prioritario del Comune .

In breve il Consiglio comunale dovrà adottare uno schema direttore della trasformazione urbana sulla cui base invitare i privati a formulare le proprie proposte di accordo. Nel relativo 'avviso pubblico' dovrà essere specificato se e quali accordi con i privati possano essere oggetto:

- ✓ di suddivisione in stralci funzionali al fine di poter rapportare l'intervento all'iniziativa di più privati ;

- ✓ di accorpamento delle opere previste;
- ✓ di variazione di usi e funzioni diverse per determinate opere di urbanizzazione secondaria o per servizi di interesse pubblico .

Dovrà inoltre indicare, per ogni singolo accordo , la quota di plus-valore che il privato dovrà destinare all'esecuzione di opere pubbliche (di norma tra il 50-70% ) e le modalità di calcolo dello stesso. Tale quota dovrà essere giustificata dal privato in sede di adesione con adeguate ed approfondite analisi dei costi e dei benefici redatti da professionisti esperti in materia facendo riferimento ai seguenti parametri :

1. Costo di costruzione determinato in base ai prezziari regionali vigenti ;
2. Valore di vendita in base ai costi di mercato e, comunque, mai inferiore al valore indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare di Teramo. Da quest'ultimo si dovrà in ogni caso assumere e riportare la metodologia e il processo adottato per la determinazione della quotazione immobiliare (metodo calcolo delle superfici e percentuali applicabili ).

Il plusvalore presunto che la Ditta ottiene e sul quale va calcolato la percentuale da assegnare all'intervento pubblico(50%-70%) , individuato detraendo dal valore di mercato il costo complessivo di costruzione, di norma non potrà essere inferiore al 20% del presunto costo di costruzione assumendo tale indice quale minimo a garanzia della valutazione della convenienza pubblica dell'accordo .

L' A.C. potrà , sempre, indicare specifiche modalità di determinazione del costo di costruzione e della valutazione di mercato del bene privato soprattutto quando trattasi di interventi all'interno del Centro storico o su aree aventi significativo valore ambientale e/o socio – economico .

## **LE ESIGENZE ED I LIMITI DEI PRIVATI**

I privati, sono, in gran parte, interessati ad ottenere nuove potenzialità edificatorie (attraverso modifiche di destinazione delle aree di proprietà ovvero con incremento degli indici di edificabilità). Tuttavia, lo scopo dell'accordo è quello di realizzare iniziative che abbiano valenza ed incidenza positiva sul territorio. Di certo, ad esempio, dovranno essere agevolate le richieste di iniziative sociali ed assistenziali e quelle di natura produttiva. Così sono da valutare positivamente le eventuali richieste di modifiche di trasformazione d'uso o anche di delocalizzazione se trattasi di immobili configgenti con vincoli di tutela, in quanto la variazione comporterebbe anche l'ulteriore vantaggio di salvaguardare le aree protette. L'eventuale incremento di superficie edificabile per usi residenziali può risultare, invece, di interesse collettivo solo se l'intervento ha valore di riqualificazione urbana e presenta caratteristiche dimensionali ed architettoniche adeguate per un corretto inserimento nel contesto. Inoltre, in tale fattispecie, la quota pubblica deve avere un maggior rilievo rispetto alle altre tipologie e gli edifici devono essere progettati e realizzati con elevato grado di attenzione architettonica e tecnologica. Ammissibile è anche la richiesta di modifica di uso di aree pubbliche prefigurate per certe attività con altre di pari rilevanza ancorché ad iniziativa privata (es: realizzare un asilo privato in luogo di uno pubblico – un centro culturale privato – ecc.) purché la variazione non incida su standards inderogabili. Infine potrebbe pure verificarsi che il privato intenda realizzare un'opera di particolare valore sociale ove l'interesse pubblico è in re ipsa. Per queste ultime iniziative, il privato può essere stimolato fissando contropartite modeste o addirittura nulle perché nel realizzare il proprio interesse ne consegue altro di pari valore collettivo (esempio: costruzione o recupero immobile per centro anziani con costi convenzionati) .

## **CONCLUSIONI**

Dalle questioni affrontate e dalla proposta procedimentale costruita nelle pagine che precedono si può agevolmente desumere che nella materia urbanistica, ancor più che in altre, amministrare la “casa” pubblica significa sempre e comunque avere e dare contezza dell’interesse collettivo prevalente. Così anche l’accordo con i privati, se adeguatamente regolamentato ed inserito all’interno di procedure legislative codificate , è utile strumento per soddisfare le mutevoli esigenze della società civile .

Atri, li Maggio 2009

Agosto 2009

ARCH. GINO MARCONE

# COMUNE DI ATRI

**Teramo**



# REGOLAMENTO

*In corsivo neretto sono evidenziate le integrazioni apportate a seguito del provvedimento Dirigenziale Provincia di Teramo n 2088 del 30.07.09 come recepite dal C. Comunale con delib. N°.....del.....*

# **ACCORDI PER LA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI URBANI**

**L.R. 18/83 (programmi integrati d'intervento e programmi di recupero urbano) - Ex art.11 L. 241/90 e s.m.i.**

## **Art. 1**

### **Finalità**

1. Ai sensi del presente regolamento si definiscono “progetti urbani” i programmi integrati d'intervento, previsti e disciplinati dall'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dall'art. 30-bis della legge regionale 1983, n. 18, e i programmi di recupero urbano previsti e disciplinati dall'art. 11 della legge 11 dicembre 1993, n. 493 e dall'art. 30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18.
2. I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi incluse le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati .
3. I Programmi di Recupero Urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.
4. I progetti urbani sono caratterizzati da:
  - a) pluralità di funzioni (abitative, di servizio privato, infrastrutturali, commerciali, produttivi )

- b) pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali , produttivi e di servizio)
  - c) pluralità e compresenza di soggetti pubblici e privati (anche in forma associata)
  - d) compresenza di finanziamenti pubblici e privati
  - e) pluralità di soggetti, pubblici e privati, promotori, attuatori e finanziatori.
4. Costituiscono parte integrante dei progetti urbani gli accordi con i privati attuatori ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 finalizzati ad assumere nella pianificazione urbanistica proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la città, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

## **Art. 2**

### **Obiettivi**

1. I Progetti urbani perseguono obiettivi strategici di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio attraverso un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati di rilevante qualità urbanistica, mediante offerte economico-finanziarie integrative delle risorse pubbliche, con redistribuzione del vantaggio economico privato nell'ambito urbano.
2. In particolare le finalità dei progetti urbani sono congiuntamente o disgiuntamente:
- a) la riqualificazione di aree degradate sia per carenza o inadeguatezza di urbanizzazioni sia per la qualità architettonica ed ambientale ;
  - b) la riqualificazione ed eventuale riconversione ad usi più confacenti di settori e plessi di fabbricati caratterizzati da degrado strutturale e tecnologico e/o da fenomeni di congestione (traffico, sovraffollamento, inquinamento) e/o fenomeni di abbandono;
  - c) la riorganizzazione funzionale di nuclei consistenti della periferia urbana in cui più rapida si è manifestata l'espansione edilizia, con visibili squilibri tra residenza e servizi commerciali e sociali;
  - d) il potenziamento , la riorganizzazione ed eventuale riconversione degli insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e del terziario indotto (uffici e logistica) in stato di

crisi o di abbandono resi marginali dal mercato, da nuovi percorsi stradali, da diversa localizzazione delle strutture ed infrastrutture urbane, ecc.

### **Art. 3**

#### **Il programma preliminare e la proposta irrevocabile a contrarre**

1. Il consiglio comunale adotta, di norma contestualmente all'approvazione del programma triennale dei lavori pubblici o dell'elenco annuale al primo allegato, un atto di indirizzo definito schema direttore della trasformazione urbana (con individuazione cartografica delle infrastrutture e delle aree di riqualificazione urbana connesse in scala 1:10.000), con l'individuazione delle priorità di trasformazione mediante l'attuazione di progetti urbani. Il quadro è elaborato dall'ufficio urbanistica a partire dalla ricognizione delle opere pubbliche d'interesse strategico (per rilevanza economica e funzionale) contenute nel programma triennale dei lavori pubblici e tenendo conto degli obiettivi strategici fissati dall'amministrazione comunale nei diversi atti di programmazione e pianificazione nonché delle previsioni ed esigenze infrastrutturali evidenziate in atti e documenti dei livelli di governo sovracomunali.

2. Una bozza del suddetto schema direttore è discussa, di norma, in una apposita conferenza di servizi istruttoria cui sono invitate a partecipare tutte le amministrazioni interessate ovvero gli organi interni del comune .

3. Nell'ambito dello schema direttore sono individuati comprensori di trasformazione comprendenti una o più aree aventi le caratteristiche riportate al precedente articolo 2.2, nei quali promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati nella formazione e realizzazione dei progetti urbani anche per la localizzazione di opere pubbliche di rilevante interesse comunale o sovracomunale al fine di favorire il confronto competitivo tra una pluralità di proposte.

4. I soggetti, pubblici e privati, anche associati tra loro, sono invitati, con avviso pubblico, emanato dal dirigente del settore urbanistica, ad avanzare proposte contenenti:

a) uno studio di fattibilità degli interventi proposti e la precisa indicazione (in scala 1:500) degli immobili interessati comunque ricadenti all'interno dei comprensori individuati ai sensi del precedente comma 3;

b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente si dichiara disposto a realizzare;

c) uno studio degli effetti sul sistema insediativo, della mobilità, ambientale e paesaggistico, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi comporta avente i requisiti necessari ai fini della valutazione ambientale strategica;

d) il piano economico-finanziario del programma redatto tenendo conto dei criteri ed indicatori specificati nei successivi articoli 5 e 6 e redatto da professionisti esperti in materia.

5. Nell'avviso pubblico, oltre ai suddetti elementi, sono indicati, in conformità allo schema direttore di cui al comma 1 ed ai criteri di cui ai successivi articoli 5 e 6, contenuti ed obiettivi dei programmi, eventualmente anche mediante uno schema planovolumetrico di massima del progetto urbano, requisiti dei proponenti, documentazione a corredo delle proposte, termini temporali, criteri di valutazione. Nell'avviso pubblico è precisato se il privato nel formulare l'adesione ad uno o più accordi previsti nel programma dell'Ente, può proporre di versare le somme necessarie per realizzare le opere pubbliche . In tal caso la proposta del privato deve avere valore economico superiore ed essere giustificata .

6. La giunta, in base al parere della commissione tecnica di cui al comma successivo, nel rispetto dei criteri contenuti nell'avviso pubblico , seleziona una o più delle proposte pervenute, con le eventuali integrazioni e modifiche di cui al successivo articolo 7, ed invita i soggetti proponenti dei progetti selezionati a depositare presso il Comune proposta irrevocabile a contrarre ai sensi dell'art. 1329 c.c. avente ad oggetto lo schema di accordo di cui al successivo articolo 4.3.

Il termine della proposta irrevocabile coincide con l'approvazione del progetto urbano da parte del consiglio comunale ai sensi dell'articolo successivo. I soggetti proponenti selezionati dovranno depositare unitamente alla suddetta proposta irrevocabile a contrarre anche il progetto definitivo delle opere private e delle opere pubbliche.

L'irrevocabilità della proposta viene meno se nel corso del procedimento di approvazione del progetto urbano quest'ultimo subisce modifiche sostanziali. Pervenuta la proposta irrevocabile con i relativi allegati tecnici , la giunta propone al consiglio l'adozione del progetto urbano ai sensi dell'articolo successivo.

7. Per la valutazione tecnica delle proposte ( progetti preliminari e progetti definitivi) è istituita una commissione così composta:

- dirigente del Settore urbanistica (presidente);

- dirigente del Settore LL.PP. o esperto tecnico laureato esterno (componente);
- esperto individuato tra professori universitari di ruolo o professionisti con esperienza almeno decennale nel settore (componente)

8. La Commissione di cui al comma precedente è nominata dalla G.M. , e si avvale di un segretario all'uopo designato nell'atto di nomina ovvero dal Presidente della Commissione ed opera con il supporto dell'ufficio tecnico del Comune.

9. Per la copertura delle spese di istruttoria i soggetti proponenti, scaduto il termine per la presentazione delle proposte, devono corrispondere un onere di istruttoria che sarà determinato dalla G.M. in base al costo medio dei programmi al netto dei contributi concessori. Qualora si giunga alla stipula dell'accordo di cui al successivo art.4 comma 3, gli operatori interessati corrispondono direttamente ai proponenti non selezionati l'importo da questi ultimi versato come onere di istruttoria. La ripartizione delle spese istruttorie è definita nell'atto di G.M. di cui sopra .

## **Articolo 4**

### **Approvazione**

1. I progetti urbani di cui al presente regolamento sono adottati dal C.Comunale e definiti mediante le procedure previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18.
2. Nel caso in cui il programma contempli la realizzazione di una o più opere pubbliche o di interesse pubblico per cui sia necessaria l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche si può fare ricorso alla conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 2000, n. 267 e degli artt. 8-bis, 8-ter, 30-bis e 30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18. In questo caso la procedura per la conclusione dell'accordo è comunque preceduta dalla deliberazione del consiglio di cui all'articolo precedente. Quest'ultima, con la relativa documentazione allegata, è depositata presso la sede comunale per un periodo di almeno 30 giorni affinché gli interessati possano presentare le proprie osservazioni fino ai 15 giorni successivi alla scadenza del termine di deposito. Del deposito e del diritto di presentare osservazioni è data pubblicità

nei modi previsti per il deposito di un piano urbanistico attuativo ai sensi della legislazione regionale.

3. A seguito dell'iter di approvazione del progetto urbano, ai sensi del comma 1, viene stipulato l'accordo di cui all'art. 1.4 tra il comune ed i soggetti proponenti recante le rispettive obbligazioni ed avente i seguenti contenuti minimi:

- a) rapporti attuativi tra i soggetti attuatori ed il comune;
- b) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica;
- c) garanzie di carattere finanziario ( polizza fideiussoria pari al costo complessivo delle opere pubbliche da realizzare ) ;
- d) tempi di realizzazione del programma;
- e) previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
- f) modalità di cessione o locazione di locali-alloggi e/o opere di urbanizzazione e/o di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
- g) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma;
- f) piano economico-finanziario
- g) quant'altro utile e necessario

Contestualmente o entro 30 giorni dalla stipula dell'accordo verrà rilasciato il permesso di costruire relativo all'intervento privato previa approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ufficio Comunale competente .

***Le eventuali opere pubbliche saranno approvate ed appaltate seguendo le ordinarie procedure previste dal d. lgs 163/06 e s.m.i. , segnatamente art. 32 , lett.g ; art. 121 , comma 1; art.122 comma 8 - e dovranno essere realizzate secondo le previsioni indicate nell'accordo e negli elaborati esecutivi di riferimento .***

Nell'ipotesi che il privato abbia versato le somme utili alla esecuzione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione , le stesse saranno incamerate e vincolate in apposito capitolo di bilancio . I tempi dell'esecuzione delle opere pubbliche saranno stabilite nell'accordo ai sensi della precedente lett.d) .

## **Art. 5**

### **I requisiti delle proposte**

Le proposte di progetti urbani non devono in ogni caso riguardare modifiche attuabili attraverso variazioni ordinarie dello strumento urbanistico .

L'individuazione degli ambiti d'intervento e l'elenco delle opere ammissibili non deve contemplare iniziative che costituiscano ragione di soddisfacimento delle minute e particolari esigenze dei privati né devono essere carenti di riflessi positivi sul contesto socio-economico della città.

Lo schema direttore di cui all'art. 3 deve essere redatto tenendo presente che la contropartita per la collettività sia aggiuntiva rispetto a quanto il privato deve comunque , per legge, realizzare ( parcheggi di pertinenza , verde, strade , impianti a rete , giochi, ecc) .

La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere congruamente motivata.

Per interesse pubblico si intende qualsiasi utilità concreta e necessaria per la realtà territoriale d'intervento indipendentemente dalla quantità delle opere previste.

La proposta di progetto urbano non può comunque riguardare accordi che :

- Costituiscono soddisfacimento di prevalenti interessi privati
- Hanno esclusiva finalità edilizia privata senza alcuna incidenza positiva sul contesto

oppure risultino in violazione /contrasto di:

- Norme di legge nazionali e regionali
- DM1444/68 (Standards) come distanze- altezze- parcheggi pubblici- parcheggi pertinenziali – verde pubblico- attrezzature pubbliche ;
- Strumenti di pianificazione sovraordinata a meno di loro espressa previsione derogatoria ; strumenti di pianificazione in materia ambientale o di difesa idrogeologica- archeologica - tutela beni ambientali .
- Indirizzi generali di PRG o degli strumenti urbanistici sovraordinati (non è possibile prevedere variazioni che comportino incremento delle previsioni

insediative – da calcolare secondo le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale vigente ) .

- Vincoli conservativi di beni immobili disposti con apposita dichiarazione Ministeriale.

Sono invece ammesse, di massima, le seguenti iniziative private che necessitano di variazione allo strumento urbanistico:

1. Interventi per trasformazione di immobili esistenti o per nuove volumetrie non incidenti sul dimensionamento del PRG, come : parcheggi aggiuntivi agli standards minimi privati - servizi – commercio - artigianato – industria - servizi intercomunali, turistici - attrezzature per attività ludiche- socio- assistenziali- scuole private ecc.
2. Interventi residenziali mediante cambio uso o di ristrutturazione totale di contenitori esistenti anche con incremento di volumetrie , altezza e sagoma all'interno di zone edificate ( zone A- B del DM 1440/68) nei limiti di cui ai punti seguenti :
  - Gli incrementi di volumetrie anche per soli fini residenziali realizzati in aree edificate (zone B o zone sature) devono essere contenuti nell'ambito del 40% della Superficie edificabile esistente o di quella prevista dallo strumento urbanistico e, comunque, con un max assoluto di 600 mq di Superficie Edificabile aggiuntiva.
  - Per ragioni di riqualificazione e valorizzazione urbana, al di fuori delle zone di cui al precedente capoverso, l'incremento di volume anche per soli fini residenziali può essere assentito nel centro storico di Atri capoluogo . In tale fattispecie l'incremento potrà riguardare gli immobili inseriti nei comparti di cui all'art. 27 delle NTA o immobili aventi tipologia ed uso non residenziale , privi di valore storico-architettonico , classificati dal PPCS in "ristrutturazione edilizia totale" . In tali casi l'incremento potrà comportare una maggiore superficie edificabile non superiore a 400 mq . Non sono consentiti incrementi che comportano la realizzazione di immobili con altezze superiori a mt . 10,00 - tranne nei comparti, ove l'altezza massima assoluta verrà determinata in base alle esigenze progettuali e di riqualificazione - L'Amministrazione , nel valutare se l'iniziativa risulta compatibile con la salvaguardia del centro antico, potrà anche non concedere l'incremento ovvero ridimensionarlo entro i limiti che, a suo giudizio, riterrà più opportuno . Il progetto dovrà avere caratteristiche architettoniche di qualità e non invasive rispetto al contesto ;

- Nei nuclei antichi delle frazioni - zone 1b di PRG - potranno essere assentiti incrementi anche per soli fini residenziali sempreché non superiori a 300 mq di Superficie edificabile aggiuntiva .
- 3. Interventi direzionali /commerciali che necessitano di integrazione volumetrica finalizzati al recupero di ambiti urbani già definiti o da definire;
- 4. Modifiche funzionali per attuazione di ambiti o comparti a progettazione unitaria già individuati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti ma che necessitano di apposite variazioni ;
- 5. Attività in materia di contenimento e risparmio energetico per il recupero o smaltimento dei rifiuti ;
- 6. Attività di artigianato e di vendita dei prodotti agricoli o collegate alla trasformazione dei prodotti agricoli ;
- 7. Attività artigianali tradizionali dei luoghi .
- 8. Modificazione/dismissioni e/o trasformazioni di attività configgenti con la tutela dei luoghi

Per l'applicazione dei predetti interventi la valutazione dei parametri urbanistico-edilizi ( altezze – distanze - piani – volumi - superficie edificabile ecc, ) è effettuata con riferimento alle definizioni del PRG e/o del regolamento edilizio vigente .

Ad eccezione di quanto previsto all'art. 1 lett. G) del PRG vigente è possibile in sede di accordo una deroga all'applicazione di tali parametri se ciò sia strettamente necessario all'attuazione del programma. ( Es: l'incremento di superficie può essere attuato anche in aree aventi un lotto inferiore a quello standard di PRG - occupazione di suolo libero -minore distanze dai confini nei limiti del C.Civile – maggiori altezze – deroghe di cui all'art.22 , penultimo comma , delle NTA di PRG , su edifici esistenti e nuove costruzioni - ecc..) –

Nell'avviso pubblico occorre precisare se e per quali accordi è consentita:

- ✓ la suddivisione in stralci funzionali al fine di poter rapportare l'intervento all'iniziativa di più privati ;
- ✓ l'accorpamento delle opere previste ;
- ✓ la variazione di usi e funzioni diverse per determinate opere di urbanizzazione secondaria o per servizi di interesse pubblico ;

***Nel caso di programmi in variante al PRG verrà esperita la procedura di cui all'art.10 della LR 18/83 e smi .***

***Qualora la proposta di opera privata comporti un incremento di volumetrie o di quantità edilizie e un conseguente fabbisogno di standards aggiuntivi questi devono essere individuati nelle quantità minime di cui al DM 1444 /68 . Per parcheggi e verde pubblico attrezzato , le aree dovranno essere reperite in ambito prossimo all'area di intervento e per istruzione ed attrezzature anche in altri ambiti territoriali . La quantità minima di standards aggiuntivi è soggetta, a seconda delle diverse zone territoriali omogenee di intervento , alle articolazioni e variazioni come stabilite dall'art.4 del predetto DM , in rapporto alla diversità di situazioni obiettivamente rilevabili.***

## **Art. 6**

### **Valutazione della convenienza**

Costituisce parametro di ammissibilità (requisito minimo) dei progetti urbani, la destinazione all'esecuzione di opere pubbliche di una quota non inferiore al 50% del plusvalore generato dall'intervento. Tale plusvalore è convenzionalmente individuato detraendo dal valore di mercato dei manufatti privati il costo complessivo di costruzione. In ogni caso il plusvalore non può essere inferiore al 20% del presunto costo di costruzione assumendo tale indice quale minimo a garanzia della valutazione della convenienza pubblica all'accordo.

Ai fini di cui sopra il costo di costruzione è determinato in base ai prezziari regionali vigenti ed il valore di mercato è determinato in base all'andamento effettivo del mercato immobiliare e comunque in misura mai inferiore al valore indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare di Teramo. Da quest'ultimo si dovrà in ogni caso assumere e riportare la metodologia e il processo adottato per la determinazione della quotazione immobiliare (metodo calcolo delle superfici e percentuali applicabili).

Il calcolo della convenienza secondo i suddetti criteri è parte integrante del piano economico finanziario allegato alla proposta di progetto urbano ai sensi del precedente art. 3.

Nell'avviso pubblico di cui all'art.3 , comma 4 , l' A.C. può indicare specifiche modalità di determinazione del costo di costruzione e della valutazione di mercato del bene privato in particolare quando trattasi di interventi all'interno del Centro storico o su aree aventi significativo valore ambientale e/o socio – economico .

## **Art. 7**

### **Rinuncia - Varianti al programma**

Il Comune nel valutare se le proposte di progetto urbano sono compatibili con i principi e gli indirizzi desumibili dal presente regolamento, può richiedere tutte le modifiche ed integrazioni che siano ritenute opportune per il perseguimento dell'interesse pubblico, subordinando l'accettazione della proposta all'introduzione delle modifiche ed integrazioni suddette.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'Amministrazione può sempre recedere dall'accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990.

**Maggio 2009**

**Agosto 2009**

Arch. Gino Marccone