



## AVVISO PUBBLICO

per la selezione delle proposte di variante al vigente Piano Operativo Comunale (POC) da assumere ai sensi dell'art. 4, comma 4, della LR 24/2017.

Premesso che:

- Il Comune di Sassuolo è dotato degli strumenti di pianificazione disposti dalla LR 20/2000 ed in particolare del Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Deliberazioni del C.C. n° 65 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007 e successive varianti la cui ultima è stata approvata con delibera C.C. n. 43 del 28/10/2019, del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazioni C.C. n. 66 del 23.07.2007 e n. 87 del 23.10.2007, e successive varianti la cui ultima è stata approvata con Deliberazione del C.C. n° 44 del 28/10/2019, nonché del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Deliberazione del C.C. n° 49 del 30/10/2018;
- in data 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, recante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che obbliga i Comuni ad avviare entro il 01/01/2022 il processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG). Al fine della predisposizione del PUG il Comune, con Deliberazione della Giunta Comunale n° 107 del 7 luglio 2020, ha costituito l'Ufficio di Piano di cui all'art. 55 della LR 24/2017;
- fino al 01/01/2022 la legge regionale, consente di individuare, previo Avviso Pubblico, la parte delle previsioni del PSC alle quali dare attuazione, indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti coi quali saranno valutate le proposte e verificata la rispondenza delle stesse agli obiettivi di interesse pubblico;
- l'Amministrazione Comunale ha avviato il processo di formazione ed approvazione del PUG, secondo le disposizioni della LR 24/2017 e intende procedere ad un'ultima selezione di proposte di attuazione di interventi assoggettati al POC dalla strumentazione urbanistica vigente (PSC/RUE), tenuto conto che la LR 24/2017 stabilisce all'art. 4 le modalità di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti durante la fase transitoria di adeguamento alle nuove disposizioni della medesima LR 24/2017, indicando in particolare al comma 7 gli interventi che potranno essere attuati dopo la scadenza di tale fase.

### IL DIRETTORE DEL SETTORE II "AMBIENTE E TERRITORIO"

Richiamata:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 03/08/2021 avente titolo "**ATTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE E PER LA REDAZIONE DI AVVISO PUBBLICO CORRELATO**"

### AVVISA

che è indetto il seguente avviso pubblico per la selezione delle proposte di variante al POC vigente.

#### 1. Soggetti ammessi a presentare le proposte

Possono essere prese in considerazione le proposte di intervento interessanti ambiti, sub ambiti o comparti di intervento per i quali il PSC prevede l'inserimento nel POC come condizione per l'attuazione, presentate da:

- i soggetti proprietari degli immobili;
- gli operatori economici interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi previsti dal PSC con dimostrata disponibilità degli immobili. Quando la domanda non venisse avanzata dal proprietario, i proponenti dovranno dimostrare la piena disponibilità dell'immobile allegando alla domanda idonea documentazione.

## **2. Obiettivi e criteri generali di valutazione**

Il presente bando ha lo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare entro i termini di validità del vigente POC introducendo le varianti e le integrazioni al medesimo necessarie a consentire l'attuazione degli interventi che, pur coerenti con le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, non sono contemplati nel Vigente POC 2017-2022.

Al fine di orientare l'elaborazione delle proposte di inserimento nella Variante del POC vengono di seguito elencati i principi che verranno seguiti nel percorso di valutazione delle stesse:

- operare secondo principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento;
- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzati a limitare il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, promuovere il risparmio energetico e la sicurezza degli edifici esistenti;
- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel territorio urbanizzato;
- indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, anche finalizzati alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, la qualificazione e la nuova costruzione di edilizia residenziale sociale anche attraverso l'attuazione di interventi negli ambiti di nuovo insediamento previsti dal PSC;
- verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli obiettivi e agli *standard* di qualità urbana ed ecologico - ambientale;
- accertare la concreta disponibilità dei soggetti interessati a tradurre gli obiettivi in scelte attuative da attivare entro la scadenza del periodo transitorio.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del PSC e alle disposizioni del RUE vigenti e dovranno perseguire gli obiettivi di seguito elencati:

- valorizzazione e recupero e di immobili dismessi o sottoutilizzati con ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale;
- qualificazione delle aree riservate a nuovi insediamenti, finalizzata a promuoverne la più tempestiva attuazione, garantendo un elevato livello di dotazioni territoriali e di qualità delle aree da mantenere a verde;
- attuazione di interventi finalizzati al completamento ed alla qualificazione dei margini urbani;
- realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione del paesaggio della campagna e della collina e la realizzazione di strutture e infrastrutture per la fruizione turistica e per l'attività sportiva all'aria aperta;
- promozione della qualità degli interventi urbanizzativi con progetti di elevata qualità architettonica e ispirati a criteri di risparmio energetico, sicurezza, salubrità e valorizzazione delle risorse ambientali.

Oltre alla rispondenza alle previsioni del PSC, saranno prese in considerazione prioritariamente le proposte che contengano:

- la promozione di interventi edilizi con elevati standard di efficienza energetica e di confort insediativo;
- il rafforzamento del sistema della produzione di beni e servizi con la creazione di nuovi posti di lavoro;
- il miglioramento della qualità della città pubblica e della fruibilità degli spazi aperti;
- la piena e tempestiva fattibilità delle ipotesi di intervento.

Ciascuna proposta sarà valutata e selezionata in ragione della maggiore rispondenza agli obiettivi generali elencati ai precedenti punti. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere ulteriormente qualora non dovessero emergere proposte atte al conseguimento degli obiettivi sopra richiamati.

## **3. Modalità di presentazione delle proposte**

Gli interessati dovranno presentare le proposte utilizzando il modello allegato al presente Avviso (Allegato 1), corredato dalla documentazione di seguito elencata:

- a) Relazione tecnico descrittiva dell'intervento proposto contenente:
- i dati urbanistici generali dello stato attuale e del progetto (superfici territoriale e fondiaria, capacità edificatoria consentita e prevista, ecc.)
  - le destinazioni d'uso prevalenti ripartite con riferimento alla Superficie Complessiva;
  - la descrizione del contesto relativamente agli aspetti morfologici, alle dotazioni urbanistiche e alle reti dei sottoservizi;
  - valutazioni preliminari sugli aspetti ambientali, sul clima acustico e sulla capacità delle reti di reggere le nuove quantità insediative;
  - la valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o integrare e delle dotazioni territoriali da prevedere;
  - descrizione delle eventuali dotazioni territoriali proposte in aggiunta e degli eventuali ulteriori elementi aggiuntivi di qualità edilizia;
  - eventuale contributo alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.
- b) Elaborati grafici contenenti la descrizione dello stato di fatto, dello schema planivolumetrico e distributivo di progetto, delle eventuali infrastrutture di progetto, precisando in particolare:
- l'individuazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
  - i vincoli di varia natura (infrastrutturali, ambientali, urbanistici, ecc.) gravanti sull'area di intervento e sull'immediato intorno;
  - schema progettuale delle infrastrutture, delle attrezzature e degli spazi pubblici da realizzare nel contesto dell'intervento;
  - schema progettuale planivolumetrico e distributivo con particolari approfondimenti riguardanti la sistemazione paesaggistica e le misure adottate per il soddisfacimento delle prestazioni bioclimatiche e di sostenibilità ambientale, oltre i minimi di legge;
- c) Relazione geologica, geotecnica e sismica.
- d) Relazione economico-finanziaria, redatta sulla base dello schema prodotto in allegato (Allegato 2).
- e) Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi proposti.
- f) Impegno a sottoscrivere gli accordi ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii. prima dell'adozione della variante al POC.
- g) Copia dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori.

L'istanza deve essere firmata da tutti i soggetti indicati al precedente punto 1 dell'avviso.

La domanda dovrà inoltre essere accompagnata dalla documentazione attestante la disponibilità degli immobili dei quali si propone l'inserimento nel POC.

#### 4. Procedimento di esame e valutazione delle proposte

Le proposte pervenute saranno esaminate da Commissione di valutazione espressamente costituita.

Le proposte saranno valutate applicando i punteggi attribuiti a ciascun criterio di valutazione indicati nel prospetto che segue. Verranno considerate ammissibili le proposte che abbiano totalizzato almeno **60** punti.

N°	Criterio di valutazione	punteggio max
1	Nuove dotazioni territoriali.	25
2	Miglioramento delle dotazioni territoriali esistenti.	15
3	Realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale superiori a quelle previste dalla normativa vigente.	5
4	Impegno a utilizzare fonti energetiche rinnovabili, tecnologiche costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti, a contenere i consumi delle risorse naturali, a minimizzare i livelli di emissione sonora, il tutto garantendo prestazioni superiori a quelle prescritte dalla legge.	10
5	Sostenibilità del progetto in relazione a: inserimento paesaggistico; miglioramento dell'accessibilità territoriale e urbana e dell'efficienza delle reti tecnologiche; miglioramento della qualità ambientale con benefici influssi anche all'esterno dell'ambito di intervento.	10
6	Delocalizzazione di impianti non compatibili col contesto urbano o territoriale	15
7	Fattibilità tecnico economica della proposta con riferimento ai tempi di	15

	attuazione degli interventi ed alla concretezza del programma operativo.	
<b>8</b>	Realizzazione di opere valutate come strategiche o prioritarie dall'Amministrazione Comunale in base agli obiettivi dichiarati al precedente punto 2.	<b>5</b>

La Giunta Comunale, avvalendosi del parere tecnico redatto dalla Commissione, selezionerà le proposte sulla base dei criteri esposti nel presente Avviso.

I titolari delle proposte potranno essere invitati dal Comune ad apposite riunioni, sia nella fase propedeutica all'adozione della variante, sia successivamente, al fine di approfondire termini, condizioni e procedure per la realizzazione degli interventi.

Saranno a carico dei proponenti gli approfondimenti (ambientali, geologici, idraulici, sismici, acustici, di traffico, di gestione delle acque, ecc.) necessari a garantire la sostenibilità della proposta presentata.

La stipula della convenzione urbanistica relativa agli interventi da attuare dovrà rispettare i tempi e le modalità indicati all'art. 4 della LR 24/2017.

Si precisa inoltre che le proposte preliminari pervenute non costituiranno titolo per l'attuazione delle previsioni e che i proponenti non potranno vantare diritti di sorta in ordine al loro recepimento. In particolare, la corretta ed esaustiva rispondenza ai criteri sopra citati non costituisce automatico diritto all'inserimento nel POC in quanto, come prevede la LR 20/2000, il POC rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa del Consiglio Comunale.

In caso di accettazione da parte dell'Amministrazione comunale delle proposte presentate, sarà richiesta ai proponenti la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii., che stabilisca le modalità di attuazione degli interventi, con riferimento ai tempi in funzione delle disposizioni perentorie indicate all'art. 4 della Lr 24/2017, alle modalità di realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali; l'accordo dovrà essere accompagnato da idonee garanzie fidejussorie il cui valore sarà correlato a quello delle opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e delle relative aree per le quali i proponenti di sono impegnati.

La sottoscrizione dell'accordo sopra citato è condizione necessaria per l'inserimento della proposta nel POC.

## 5. Esclusioni

Saranno escluse le proposte in contrasto e non sostanzialmente conformi alle previsioni del PSC e alle disposizioni del RUE e le proposte che non raggiungono il punteggio minimo indicato al precedente punto 4. Verranno altresì escluse le proposte non complete di tutti gli elementi necessari alla loro valutazione elencati al precedente punto 3.

Per le proposte presentate in modo incompleto o erraneo, il Comune si riserva, in luogo dell'esclusione, di richiederne l'integrazione relativamente agli elementi non essenziali per la valutazione, indicando i termini entro i quali detta integrazione deve avvenire. Il Comune si riserva inoltre di richiedere documentazione aggiuntiva al fine di meglio valutare la fattibilità delle proposte.

## 6. Scadenza per la presentazione delle proposte

Le proposte, munite della documentazione di cui al punto 3 del presente avviso, dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sassuolo entro e non oltre **il giorno 15/09/2021**, con trasmissione all'indirizzo di posta elettronica certificata di seguito riportato:

[comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)

**Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura:**

**"ISTANZA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA PROCEDURA PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE AL VIGENTE PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)"**

## 7. Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

### **8. Altre informazioni**

Copia del presente avviso ed allegati sono disponibili:

- sul sito web del Comune di Sassuolo al seguente indirizzo internet: [www.comune.sassuolo.mo.it](http://www.comune.sassuolo.mo.it) alla sezione "Amministrazione Trasparente – Altri Bandi e Avvisi" alla voce "Altri contenuti di Amministrazione Trasparente";
- presso il Servizio Urbanistica e Cartografia-Ufficio di Piano, Via Decorati al Valor Militare 30 – Sassuolo, con le seguenti modalità: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 previo appuntamento.

Eventuali chiarimenti possono essere chiesti:

- Arch. Maddalena Gardini - Servizio Urbanistica e Cartografia-Ufficio di Piano, via Decorati al Valor Militare 30 - Sassuolo, tel. 0536/880889, e-mail [urbanistica@comune.sassuolo.mo.it](mailto:urbanistica@comune.sassuolo.mo.it) .

#### **9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito del procedimento per i quali vengono resi. Titolare del trattamento è il Comune di Sassuolo. Il soggetto interessato, presentando la propria istanza di partecipazione, dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione innanzi menzionate.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per lo sviluppo dell'istruttoria e i conseguenti adempimenti procedurali; il mancato conferimento comporta l'impossibilità di procedere.

Con la firma apposta alla domanda di cui all'Allegato, l'istante esprime al Comune di Sassuolo il consenso al trattamento dei dati personali forniti, per le finalità indicate al presente articolo.

Per ulteriori informazioni è possibile collegarsi alla pagina [www.comune.sassuolo.mo.it/footer/privacy](http://www.comune.sassuolo.mo.it/footer/privacy).

#### **10. Responsabile Unico del Procedimento (RUP):**

arch. Andrea Illari, Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio del Comune di Sassuolo. E-mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it), posta elettronica certificata (PEC): [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it) , tel. 0536/880745.

**IL DIRIGENTE**

**Arch. Illari Andrea**

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del DLgs n. 82/2005

AL comune di Sassuolo  
Servizio Urbanistico e Cartografico  
c/o Ufficio Protocollo  
Via Fenuzzi 5  
41049 Sassuolo (MO)

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI AREE ED IMMOBILI DA INSERIRE NELLA VARIANTE AL POC 2017 - 2022**

Il/La sottoscritto/a ...../  
(Cognome) (Nome) nato/a a .....Prov.( o Stato Estero).....  
il...../...../..... residente a ..... in Via ..... n.....  
CAP..... , Codice Fiscale .....Tel./cell.....e-mail  
.....

In nome e per conto di: .....  
Via ..... n.....C/O.....  
C.A.P..... Città..... Provincia .....; e-mail  
.....

**CHIEDE**

**DI PARTECIPARE ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI UN ELENCO DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NELL'ATTUAZIONE DEL POC 2017 - 2022 DEL COMUNE DI SASSUOLO**

A tal fine

- dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di avere letto con attenzione l'Avviso pubblicato in data ..... e di avere accettato, senza riserva alcuna, tutte le clausole e condizioni in esso contenute.
- allega la documentazione richiesta al punto 3 dell'Avviso;
- dichiara altresì di essere a conoscenza che sui dati dichiarati potranno essere eseguiti controlli, anche a campione;
- si impegna ad esibire idonea documentazione integrativa, relativa a quanto dichiarato, entro ..... gg. dalla richiesta dell'Amministrazione, a pena di esclusione dall'elenco dei potenziali aventi diritto all'inserimento nel POC 2017 - 2022.
- Dichiara, infine, di essere informato, ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione Dati Regolamento Europeo 2016/679 e del D.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. "Codice in materia di protezione dei dati personali", che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Data ..... firma .....

## STRUTTURA DELLA RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

### 1. Informazioni di base

Contenuti catastali ed urbanistici dei beni immobili coinvolti nel progetto

Localizzazione, rappresentazione della struttura della proprietà, dello stato dei luoghi, delle caratteristiche del progetto e delle consistenze delle opere private e pubbliche previste; evidenziazione delle superfici di cessione e delle maggiori opere pubbliche rispetto a quelle minime di legge.

Contenuti economici

Illustrazione della domanda di mercato e dell'offerta che si intende produrre.

### 2. Stima dei dati economici elementari

Valori di mercato unitari delle diverse tipologie di opere private da realizzare con esplicitazione delle fonti.

Valori di costo delle opere private e pubbliche previste con esplicitazione delle fonti: costi di demolizione e di bonifica (ove necessari), costi di costruzione delle diverse tipologie di opere private e di opere pubbliche, spese tecniche, contributo di costruzione, costi delle opere di urbanizzazione (specificando se a scomputo), oneri finanziari, ecc.

### 3. Metodologie di valutazione della fattibilità

Illustrazione del modello di gestione del progetto (es. proprietà singola promotrice, lottizzazione pluriproprietaria, consorzio di proprietari, ecc.) e del grado di definizione raggiunto.

Stima dei ricavi totali e dei costi totali attraverso i procedimenti valutativi ritenuti appropriati.

Cronoprogramma. Stima del flusso dei ricavi e dei costi. Fonti di finanziamento e stima del relativo costo.

### 4. Analisi dei risultati attesi

Variazione del valore immobiliare attuale e conseguito per effetto del progetto. Profitto del promotore / trasformatore. Benefici pubblici conseguibili.

### 5. Documentazione attestante la disponibilità di risorse finanziarie

Visura camerale del promotore / trasformatore. Ispezioni ipotecarie. Altra documentazione attestante la capacità di investimento ritenuta utile.

### 6. Ulteriori elementi utili

Somme sinora corrisposte annualmente all'Amministrazione comunale in conto IMU. Attività di varia natura già svolte per eliminare ostacoli di qualsiasi tipo alla fattibilità del progetto. Spese (documentate) già sostenute per la definizione e promozione del progetto