

Prot. n. 44918 del 24/10/2018

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

## **AVVISO PUBBLICO**

INVITO A PRESENTARE "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"

AI SENSI DELL'ARTICOLO N. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

### **Articolo 1**

#### **Inquadramento normativo e oggetto dell'invito**

Il Comune di San Lazzaro di Savena ha declinato una strategia di rigenerazione urbana avente le finalità del massimo contenimento del consumo di suolo e dell'innalzamento della qualità del paesaggio urbano in armonia con i principi ispiratori della nuova Legge Urbanistica Regionale n.24 del 21 dicembre 2017 la quale, in ottemperanza alla direttiva comunitaria, ha assunto l'obiettivo del consumo di suolo zero da raggiungere entro il 2050, promuovendo il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato nei nuovi strumenti di programmazione territoriale e urbanistica.

L'art. 4 della LR 24/17 disciplina altresì le modalità per dare immediata attuazione a parte delle previsioni non attuate del vigente PSC nel cosiddetto "periodo transitorio", ossia a partire dalla data di entrata in vigore della LR 24/17 (01/01/18) e fino alla data di scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, come definito nel comma 1 dell'art. 3 (01/01/21).

La speciale disciplina pianificatoria per la gestione del periodo transitorio individuata dall'art. 4 della LR 24/17 consiste nella preventiva pubblicazione di un bando pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse e nella successiva selezione delle stesse mediante una delibera di indirizzo di Consiglio Comunale che ne verifichi la rispondenza all'interesse pubblico sulla base di criteri, requisiti e limiti già esplicitati nel presente bando ed in conformità ai contenuti di cui al comma 2 dello stesso articolo 4. Ai sensi dell'art. 38 le manifestazioni di interesse selezionate potranno essere attuate mediante accordi operativi.

Il Comune di San Lazzaro di Savena intende dare attuazione a tale opportunità offerta dalla norma, mediante il presente avviso e la conseguente delibera di indirizzo del Consiglio Comunale, al fine di promuovere, in tempi brevi, l'avvio di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana.

A tal fine, in data 30/07/18 il Consiglio Comunale con Delibera n. 29 ha preventivamente formulato le prime indicazioni finalizzate all'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente cui il presente avviso pubblico intende dar seguito.

Sulla base di quanto sopra esposto è pertanto ammessa la presentazione di manifestazioni di interesse inerenti previsioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Qualora, in seguito alla pubblicazione del presente avviso, pervenissero manifestazioni di interesse non conformi agli strumenti vigenti, ma comunque di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale potrà raccogliercle al fine di prefigurare un quadro di interventi propedeutico alla formazione del PUG e in accordo con la "Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale", così come definita dall'art. 34 della LR 24/2017.

L'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, ne potrà consentire l'attuazione anche nel corso del periodo transitorio attraverso l'attivazione di varianti specifiche alla strumentazione urbanistica vigente.

## **Articolo 2**

### **Obiettivi**

Con il presente avviso pubblico il Comune di San Lazzaro di Savena intende promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse inerenti gli ambiti indicati al successivo art. 3 cui dare avvio mediante accordi operativi volti alla rigenerazione urbana intesa come trasformazione fisica dei luoghi che generi senso di appartenenza e migliori la qualità della vita, favorendo le relazioni sociali, garantendo la sicurezza urbana e prevenendo il degrado. Attraverso il bando si persegue la valorizzazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture destinati a servizi di interesse pubblico, oltre che l'incremento della resilienza del costruito rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico ed agli eventi sismici. Nel lungo termine, a seguito delle azioni di rigenerazione urbana, si auspica un aumento del "*valore di contesto*" degli immobili attualmente siti negli ambiti da riqualificare<sup>1</sup>. Si riportano di seguito gli obiettivi strategici contenuti nel DUP 2019-2021 in materia di sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente:

- salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali
- valorizzazione del sistema dei parchi pubblici
- sostenibilità territoriale e ambientale, attraverso:
  - il massimo contenimento del consumo di suolo privilegiando la riqualificazione e la rigenerazione urbana;
  - la qualità del paesaggio urbano;
  - l'integrazione delle rigenerazioni urbane con le infrastrutture del trasporto pubblico;
  - la realizzazione di nuove costruzioni ad energia "quasi zero";

---

<sup>1</sup> Fonte: "Rigenerare città: visioni, inneschi e strumenti" di M. Marcatili, con F. Fontolan, S. Giordano, I. Guidalotti, J. Marzialetti, nell'ambito del programma **REBUS® - Renovation of public Buildings and Urban Spaces**

- la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico e privato già esistente;
- la promozione del riciclo dei materiali di costruzione, nonché l'uso di tecniche di bioedilizia che valorizzino le filiere produttive locali.

### **Articolo 3**

#### **Ambiti territoriali oggetto dell'invito**

In linea con le prime indicazioni finalizzate all'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2018 e in applicazione dell'art. 4 della LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", le manifestazioni di interesse, con riferimento all'Elaborato "Aree edificabili non attuate" allegato al presente avviso e redatto in conformità al PSC vigente, potranno riguardare esclusivamente le aree ricomprese nei seguenti ambiti territoriali:

- AR - Ambiti di Riqualificazione di PSC;
- aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato vigente.

La manifestazione di interesse potrà riguardare gli ambiti indicati nella loro interezza spaziale, oppure parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti, nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dalle norme vigenti, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto.

Si terrà altresì conto delle manifestazioni di interesse ricadenti nelle ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 4 della LR 24/17.

### **Articolo 4**

#### **Soggetti ammessi alla presentazione delle manifestazioni di interesse**

Possono presentare le manifestazioni di interesse di cui al presente avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali e normativi individuati dal presente avviso;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili.

### **Articolo 5**

#### **Modalità e termini di presentazione delle manifestazioni di interesse**

Le manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista e richiesta, dovranno pervenire entro **60 giorni** continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di San Lazzaro di Savena.

La documentazione richiesta dovrà essere prioritariamente redatta in forma digitale (PDF/A) e firmata digitalmente dai soggetti di cui all'art. 4 e dal tecnico incaricato per la parte tecnica, ai sensi del D.Lgs. 82/2005 vigente e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo:

[comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it)

E' altresì ammesso l'inoltro in formato cartaceo. In tal caso la documentazione dovrà essere presentata entro il medesimo termine al Protocollo Generale del Comune di San Lazzaro di Savena.

Tutte le proposte presentate dovranno contenere in oggetto la dicitura "Manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017".

## **Articolo 6**

### **Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

#### **Documentazione amministrativa**

- a) Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente unitamente al presente Avviso.
- b) Copia del documento di identità del proponente.
- c) Le manifestazioni di interesse presentate da un soggetto delegato dai proprietari degli immobili, dovranno inoltre essere accompagnate dall'atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore del proponente.

#### **Documentazione tecnica a firma di un tecnico incaricato**

- a) Stralcio dell'area oggetto di intervento su base catastale con elenco dei mappali e relative proprietà;
- b) **Relazione Tecnica - Descrittiva** composta indicativamente di 6 facciate formato A4 fronte/retro, descrittiva dei contenuti della proposta di intervento, con particolare riferimento a:
  - parametri urbanistico-edilizi;
  - destinazioni d'uso e superfici utili per ciascun uso che si intende attuare;
  - dotazioni territoriali da realizzare e cedere;

La stessa relazione dovrà evidenziare inoltre le strategie da utilizzare al fine di migliorare i parametri di salubrità dell'ambiente urbano e il sistema infrastrutturale preesistente, di valorizzare le risorse storico-culturali e ambientali, di contenere il consumo di suolo, di recuperare e valorizzare in ambito urbano nuove superfici



permeabili, di valorizzare e convertire a modelli eco-sostenibili gli insediamenti preesistenti.

- c) **Studio preliminare ambientale e paesaggistico** composto indicativamente di 10 facciate formato A4 fronte/retro, finalizzato ad una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale con riferimento alle criticità evidenziate nella VALSAT del P.S.C. indicando gli obiettivi che si intendono perseguire, nonché l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali e paesaggistiche interessate.
- d) **Schema di assetto urbanistico ed edilizio - masterplan** di tutte le aree interessate, con l'inserimento nel tessuto urbano, comprensivo del sistema delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale.
- e) **Dichiarazione di impegni sottoscritta dal proponente** nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato; il crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico.
- f) **Relazione economico-finanziaria** che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità.
- g) **Documento di sintesi di rispondenza ai requisiti di cui al successivo art. 8** nel quale esplicitare la rispondenza della proposta a ciascun requisito sulla base dello schema allegato (Allegato 2).

## **Articolo 7**

### **Natura e validità delle manifestazioni di interesse**

Le "manifestazioni di interesse" presentate in risposta al presente Avviso ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017, hanno natura di proposte di Accordo Operativo di cui all'articolo 38 della medesima legge.

Il presente avviso e le manifestazioni di interesse in ragione dello stesso presentate, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti del Comune di San Lazzaro di Savena.

## **Articolo 8**

### **Criteri di priorità e requisiti**

#### **in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse**

Tenuto conto dei contenuti del PSC e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio, il Comune di San Lazzaro di Savena definisce i seguenti criteri e requisiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse in risposta al presente avviso.

#### **Criteri di priorità**

Criterio fondamentale per la selezione delle proposte sarà quello dell'interesse pubblico, legato al miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e al superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano, oltre al potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione.

Verranno valutate positivamente le proposte che contemplino modelli di attuazione e di gestione innovativi, che mettano al centro le persone e la collettività in un'ottica di partecipazione, limitazione degli sprechi e valorizzazione delle risorse umane.

Verrà inoltre data priorità a quelle proposte che, nel loro complesso, prevedano un innalzamento del livello di qualità urbana, misurato principalmente secondo il principio di incremento della permeabilità dei suoli e delle piantumazioni ad alto fusto, previsione di sistemi di mobilità sostenibile, gestione sostenibile delle acque e miglioramento del comfort termico urbano.

La selezione delle proposte non dovrà avere come esito la sommatoria di singole istanze, ma premierà proposte che nel loro insieme possano contribuire a un disegno urbano complessivo fondato sul contenimento del consumo di suolo e sull'innovazione (fisica, tecnologica e sociale) per la rigenerazione dell'esistente.

#### **Requisiti**

##### **R1) conformità**

R1.1 conformità alle previsioni del piano strutturale vigente.

R1.2 Rispetto delle condizioni e dei limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.

##### **R2) organizzazione spaziale e usi**

R2.1 Riorganizzazione fisica e funzionale del tessuto urbano anche mediante il ridisegno dei confini tra spazi pubblici e privati.

Nella riorganizzazione dei confini delle proprietà private dovrà essere data centralità al tema del ridisegno dei fronti prospicienti la pubblica via e delle aree adibite a viabilità, perseguendone la permeabilità di utilizzo e fruizione sia su fronte strada, che all'interno

degli spazi interstiziali, secondo un principio di ramificazione capillare da declinare attraverso soluzioni verdi e percorsi fisici e/o percettivi.

R2.2 Valorizzazione e la riqualificazione delle funzioni già insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso anche mediante l'insediamento di usi che favoriscano l'aggregazione sociale e a garanzia del mantenimento del carattere misto proprio della città tradizionale (*mixité* funzionale).

### **R3) mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici**

Saranno valutate positivamente le proposte la cui sostenibilità ambientale sia oggettivamente comprovata da verifiche condotte mediante software di simulazione volti a modellare e simulare gli effetti delle trasformazioni fisiche sul microclima urbano (es. Envimet).

R3.1 Miglioramento del microclima urbano attraverso un verde urbano funzionale e non meramente ornamentale o quantitativo (standard) che costituisca nel tempo uno *smart green system* utile al conseguimento del "benessere urbano"<sup>2</sup> attraverso l'azione termoregolatrice, l'ombreggiamento e, più in generale, l'attenuazione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

R3.2 Miglioramento della risposta dell'apparato idraulico ai grandi eventi piovosi attraverso infrastrutture blu volte al drenaggio urbano sostenibile delle acque meteoriche, al fine di evitare fenomeni di run-off urbano<sup>3</sup>.

R3.3 Promozione di forme di mobilità sostenibile (trasporto pubblico, ciclabilità e pedonalità) al fine di ridurre gli impatti dell'uso dei mezzi privati sull'ambiente e sul microclima urbano attraverso il contenimento delle emissioni inquinanti ed acustiche. In tale ambito, si persegue inoltre l'innalzamento dei livelli di sicurezza nei quartieri urbani al fine di ridurre al massimo l'incidentalità su strada.

R3.4 Incremento di suolo permeabile anche attraverso la programmazione di interventi di *desealing*<sup>4</sup>.

R3.5 Miglioramento del comfort acustico attraverso la promozione di interventi volti alla mitigazione, al risanamento e al contenimento delle situazioni critiche attraverso idonee misure di mitigazione.

---

2 Il concetto di "salute ambientale" è inteso come Equilibrio ecologico che deve esistere tra l'uomo e il suo ambiente in modo da assicurarne il benessere, che si riferisce all'individuo come entità globale e ne comporta, non solo la salute fisica, ma anche quella mentale e le relazioni sociali ottimali. Allo stesso modo il benessere riguarda la globalità dell'ambiente, che va dalla singola abitazione a tutta l'atmosfera. Fonte: "Gli alberi e la città" di M.T.Salomon, nell'ambito del programma **REBUS® - RENovation of public Buildings and Urban Spaces**

3 Per approfondimenti si veda il materiale relativo a **REBUS® - RENovation of public Buildings and Urban Spaces**, il percorso formativo sulla rigenerazione urbana per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, ideato dalla Regione Emilia-Romagna e basato sul metodo del gioco-simulazione: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/formazione-lab-app-1/rebus-r-laboratorio-sulla-rigenerazione-urbana-e-i-cambiamenti-climatici#section-8>

4 Per approfondimenti: <http://www.sos4life.it/>

---

#### **R4) sostenibilità economico-finanziaria**

R4.1 Comprovata fattibilità economico-finanziaria desumibile da dichiarazioni bancarie, bilanci degli ultimi esercizi, valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi.

R4.2 Sostenibilità in termini di bilancio comunale, privilegiando le trasformazioni che, già in fase di progettazione, contemplino il contenimento o l'abbattimento dei costi di manutenzione/gestione degli spazi e delle infrastrutture pubbliche.

#### **R5) innovazione sociale**

R5.1 Attivazione del capitale sociale disponibile, con particolare riferimento all'introduzione di metodologie innovative, flessibili e partecipate per l'insediamento di attività che possano fungere da innesco per una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inserite (es. laboratori partecipati, promozione di esperienze di *social street*, bandi per l'insediamento di start-up e aziende innovative, patti di collaborazione etica e sociale tra il privato attuatore ed i titolari delle attività insediate).

R5.2 Flessibilità sociale intesa come parità, facilità di accesso e opportunità di permanenza a tutte le funzioni e per tutte le generazioni anche in riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

R5.3 Promozione di interventi di social housing che inneschino una collaborazione tra pubblico e privato non solo nell'offerta abitativa, ma anche nell'offerta di servizi.

### **Articolo 9**

#### **Procedimento**

Il Comune assume le proprie determinazioni sulle manifestazioni di interesse pervenute in un atto di indirizzo del Consiglio Comunale da emanare entro i 90 giorni successivi alla scadenza del presente avviso, ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 24/17.

I titolari delle manifestazioni di interesse inviate in risposta al presente avviso, potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale, sia nella fase propedeutica all'adozione dell'indirizzo consiliare, sia successivamente l'adozione di detto atto di indirizzo (ossia nella fase di verifica della proposta di accordo operativo), ad approfondire i termini della manifestazione di interesse e delineare i contenuti della concertazione e della proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Sia nella fase istruttoria delle manifestazioni di interesse, sia nella fase di verifica e negoziazione delle proposte di accordo operativo, l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme;



l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo operativo.

Saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti ambientali, geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ecc.).

## **Articolo 10**

### **Responsabile del procedimento e contatti**

Ai fini e con gli effetti di cui agli articoli n.7 e n.8 della Legge n.241/1990 si comunica quanto segue:

- amministrazione competente: Comune di San Lazzaro di Savena – Servizio Urbanistica;
- oggetto del procedimento: "AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24";
- Responsabile del procedimento: Arch. Anna Maria Tudisco – Dirigente II Area Programmazione e gestione del Territorio;
- la procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinario di 90 gg a decorrere dal termine di presentazione delle manifestazioni di interesse;
- le informazioni in merito al presente invito e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica del Comune di San Lazzaro di Savena ai numeri telefonici 051.6228206-07, oppure all'indirizzo mail *urbanistica@comune.sanlazzaro.bo.it*.
- gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

## **Articolo 11**

### **Disposizioni finali**

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi della normativa vigente in materia, saranno perseguite ai sensi di legge, e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

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

Arch. Anna Maria Tudisco

Dirigente II Area Programmazione e Gestione del Territorio

**Allegati:**

All. 1 - Domanda di partecipazione

All. 2 - Schema di rispondenza ai requisiti