

COMUNE DI ITRI

(Provincia di Latina)

SETTORE URBANISTICA

AVVISO PUBBLICO

PER IL REPERIMENTO DI AREE DA DESTINARE
AI PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 31 gennaio 2012, con la quale, ai fini dell'approvazione del presente avviso, è stato fra l'altro stabilito:

- di provvedere al reperimento di aree necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica per il quinquennio 2012-2016, sulla base del fabbisogno decennale;
- che al reperimento di dette aree debba provvedersi tramite l'indizione di specifico bando pubblico con specificazione dei criteri di individuazione ed in base a predefinite condizioni;

Dato atto che ai fini della loro acquisizione la compensazione del valore avverrà esclusivamente attraverso l'istituto delle perequazione riconoscendo ai soggetti proponenti la possibilità di edificare una volumetria di consistenza proporzionale a quella insediabile nell'area offerta, variabile in funzione della destinazione edilizia richiesta contestualmente all'offerta dell'area.

AVVISA

Che il Comune di Itri intende reperire aree da inserire in un nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), da destinare ad insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica attraverso la redazione di apposito piano attuativo, avente una superficie complessiva atta a soddisfare il fabbisogno abitativo stimato per il quinquennio 2012-2016, sulla base del fabbisogno decennale determinato nell'analisi predisposta per la redazione del nuovo P.R.G., tenuto conto dei minimi previsti dal D.M. n. 1444/68, per ogni abitante insediato o da insediare, corrispondenti, per le esigenze abitative, a 80 mc vuoto per pieno e, per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), a 20 mc vuoto per pieno e dei rapporti stabiliti dalla legge circa la quota da destinare all'edilizia sociale rispetto a quella privata.

Nella scelta delle aree si terrà conto del contenuto delle Tavole A e B del P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/1998.

Premesso che:

- la Tavola A "*Sistemi ed ambiti di paesaggio*" contiene "*l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio*", e che i sistemi ed ambiti del paesaggio hanno natura "*prescrittiva*" ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera d delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- la Tavola B "*Beni del paesaggio*" contiene "*la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice, ma non le aree tutelate per legge di cui al comma 1 lettera h) dell'art. 142 del Codice*" e che dette aree, cartografate e non, hanno, in ogni caso, "*natura prescrittiva*" ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera d delle N.T.A. del P.T.P.R..

Le aree che potranno essere proposte devono:

- non essere comprese fra i "*beni del paesaggio*" evidenziati nella Tavola B del P.T.P.R.;
- non riguardare le aree tutelate per legge di cui al comma 1 lettera h) dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- non essere interessate da vincoli paesaggistici ed archeologici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. che siano di interdizione dell'edificazione residenziale e che su di esse non insistono manufatti sottoposti a particolari vincoli artistici ed architettonici;
- non essere interessate da vincoli di inedificabilità assoluta e non essere già asservite a fabbricati esistenti; in caso di aree interessate da vincoli decaduti l'Amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di prendere in considerazione o meno l'offerta presentata;
- non essere interessate da interventi di opere pubbliche ricomprese in piani e programmi della Pubblica Amministrazione;
- essere funzionalmente collegabili alle opere di urbanizzazione primaria delle zone contigue, ovvero prossime;
- avere una superficie minima di 5.000 mq (anche costituite da un insieme di aree di minor superficie di diversa proprietà ma concorrenti alla formazione di unico lotto senza soluzioni di continuità);
- avere forma e configurazione geometrica tale da possedere concreta potenzialità edificatoria in rapporto alle successive scelte di pianificazione e progettazione dell'Amministrazione nel rispetto dell'autonomia funzionale.

Oltre a quanto sopra dette aree dovranno essere rispondenti alle seguenti tipologie:

1) **Aree che il vigente PRG destina a completamento o ad espansione edilizia così come definite dal D.M. n. 1444/68.**

2) **Aree ricadenti in zona agricola del vigente PRG aventi tutte e contemporaneamente le seguenti caratteristiche:**

- essere contigue a zone che il vigente PRG destina all'edificazione, così come definite dal D.M. 1444/1968, già urbanizzate ed attuate, in corso di attuazione o di prevista attuazione;
- non essere interessate da fasce di rispetto di linee e impianti ferroviari, stradali, cimiteriali, di elettrodotti, cabine e sottostazioni elettriche, di metanodotti e gasdotti, di impianti di depurazione, di aree di salvaguardia acque destinate al consumo umano, ecc., in ogni caso, a prescindere dall'eventuale esistenza di un asservimento, l'Amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di prendere in considerazione o meno l'offerta presentata;
- essere, dal punto di vista dell'edificabilità, compatibili con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del suolo e del sottosuolo e con le condizioni di salubrità dei luoghi;
- non devono riguardare il "sistema del paesaggio naturale" e il "paesaggio agrario di rilevante valore" così come indicato nella Tavola A del P.T.P.R..

Alle aree scelte tra quelle ricadenti:

- in zona di completamento B1 del vigente PRG sarà applicato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a quello totale previsto dal PRG pari a 2,50 mc/mq, nel rispetto di quanto altro previsto dall'art. 4 delle NTA del vigente PRG;
- in zona di completamento B2 del vigente PRG sarà applicato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, un indice di fabbricabilità territoriale pari a quello previsto dal PRG e comunque non superiore a 1,50 mc/mq, nel rispetto di quanto altro previsto dall'art. 5 delle NTA del vigente PRG;
- in zona di espansione C2 del vigente PRG sarà applicato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, un indice di fabbricabilità territoriale pari a quello previsto dal PRG e comunque non superiore a 1,00 mc/mq, nel rispetto di quanto altro previsto dall'art. 8 delle NTA del vigente PRG.

Alle aree scelte tra quelle ricadenti in zona agricola del vigente PRG, sarà applicato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, un indice di fabbricabilità territoriale pari a quello massimo previsto per la zona di espansione C2 al punto precedente oltre a quanto previsto dall'art. 8 delle NTA del vigente PRG.

In ogni caso:

- il 20% della cubatura realizzabile dovrà avere destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per

- le abitazioni, studi professionali, ecc.), come previsto dall'art. 3, ultimo comma del D.M. 1444/68;
- andranno previste superfici a standard nella misura di 18 mq per ogni 100 mc realizzabili, così come prescritto dall'art. 3 ultimo comma del D.M. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune;
 - in aggiunta alle superfici a parcheggio, previste dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68, andranno previste le superfici a parcheggio prescritte dall'art. 18 della legge n. 765, così come modificato dall'art. 2 della legge n. 122/89, ossia 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, che potranno essere anche distribuite su diversi livelli.

Le relative offerte o proposte di adesione verranno compensate esclusivamente con l'istituto della perequazione riconoscendo ai soggetti proponenti la possibilità di realizzare le seguenti volumetrie:

- per le aree che il vigente PRG destina all'edificazione (B1, B2 e C2): il 40% della volumetria complessivamente attuabile sull'area, da realizzare in seno all'area offerta, per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 della DPR n. 380/2001.
- per le aree che il vigente PRG destina a zona agricola: il 30% della volumetria complessivamente realizzabile sull'area, da realizzarsi in seno all'area offerta, da destinare esclusivamente ad edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001.

N.B.: Ad ogni singolo lotto non sarà attribuita una volumetria complessiva superiore a mc 15.000, indipendentemente dall'estensione dello stesso.

Ai soli fini del calcolo suddetto la quota del 20% della cubatura realizzabile per destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, va considerata gravante in quota parte, secondo le suddette proporzioni, sulla cubatura per edilizia convenzionata e non.

Sarà cura dell'offerente realizzare i collegamenti funzionali alle opere di urbanizzazione esistenti, con oneri di acquisizione delle aree a proprio carico e successiva cessione gratuita delle stesse al Comune.

Gli oneri connessi con gli atti di pianificazione che l'Amministrazione Comunale predisporrà saranno addebitati pro quota tra i soggetti attuatori.

La presentazione delle offerte è riservata esclusivamente ai soggetti (anche più di uno riuniti tra loro se trattasi di aree diverse ma concorrenti alla formazione di unico lotto, ovvero di comproprietari) in possesso del diritto di piena e libera proprietà delle aree.

Tutti i soggetti interessati dovranno trasmettere la propria offerta o proposta di adesione al presente Avviso, redatta in carta semplice, indicando nella stessa il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, ovvero ragione sociale, indirizzo o recapito, ponendo in evidenza nella stessa i dati catastali identificativi e la consistenza dell'area di proprietà per la quale si fornisce l'adesione (foglio, particella e superficie), allegando idonea planimetria catastale individuativa e documentazione attestante la proprietà. La proposta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e alla stessa dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento del sottoscrittore.

Qualora la proposta riguardi lotti o comprensori con più proprietari, essa dovrà essere avanzata a firma di tutti i proprietari.

L'offerta o proposta di adesione dovrà pervenire in **plico chiuso e sigillato** tramite servizio postale con raccomandata A.R., oppure recapitato a mano al Protocollo Generale del Comune, riportante all'esterno il nominativo e il recapito del mittente nonché la dicitura "**Offerta di aree da destinare a E.R.P.**", entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio del Comune, al seguente indirizzo:

Comune di ITRI – Settore Urbanistica ed Ambiente - Piazza Umberto I – 04020 Itri (LT).

Le offerte o proposte di adesione saranno esaminate e valutate da una commissione interna all'uopo costituita dall'Amministrazione.

La valutazione sarà effettuata, dopo la scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte, applicando i criteri riportati in calce al presente avviso.

La scelta definitiva delle aree proposte ai fini del relativo inserimento nel PEEP sarà comunque fatta ad insindacabile giudizio del competente organo dell'Amministrazione fino alla concorrenza della superficie complessivamente ritenuta necessaria al soddisfacimento del fabbisogno abitativo da insediare.

Per la volumetria residenziale convenzionata da riconoscere all'offerente in perequazione, per la cessione delle aree a standard al Comune da parte dell'offerente, per la realizzazione delle volumetrie per destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, e per ogni altro aspetto connesso all'oggetto del presente avviso, andrà stipulata apposita convenzione anche ai fini della determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti parametri con l'attribuzione dei punteggi appresso indicati:

A. SUPERFICIE OFFERTA ANCHE PER LOTTI COSTITUITI DA PIU' PROPRIETA' (min. 5.000 mq) *Max punti 25*

da mq 5.000 a mq 7.500 : punti da 0 a 5

da mq 7.501 a mq 10.000: punti da 5 a 10

da mq 10.001 a mq 15.000: punti da 10 a 20

oltre mq 15.000: punti 25

(i punteggi intermedi sono calcolati per interpolazione)

B. PROSSIMITA' DELL'AREA ALLE ZONE DI ESPANSIONE O DI COMPLETAMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLA CITTA' *Max punti 40*

Aree ricomprese nelle zone B1, B2 e C2 del vigente PRG : punti 40

Aree contigue entro una distanza massima dalle zone B1, B2 e C2 di 300 m: è assegnato per interpolazione un punteggio pari a punti 0 per la distanza massima e a punti 30 per la distanza minima, ossia per quelle confinanti.

C. CONGRUITA', FUNZIONALITA', ACCESSIBILITA' E COMPATIBILITA' DELL'AREA - PRESENZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI NELLE IMMEDIATE VICINANZE – ULTERIORI ELEMENTI PROPOSTI DALL'OFFERENTE – COERENZA CON LE SCELTE DELL'AMMINISTRAZIONE *Max punti 35*

A parità di punteggio tra più aree sarà considerata preferenziale la maggiore vicinanza alle zone di espansione o completamento e la maggiore estensione e non preferenziale la vicinanza a zone vincolate o tutelate e comunque a paesaggi per i quali le NTA del PTPR sconsigliano o non prevedano nuova edificazione.

Avvertenze

Non saranno prese in considerazione le offerte di aree non rispondenti alle caratteristiche sopra indicate e non contenenti la documentazione richiesta.

Le proposte non costituiranno impegno per l'Amministrazione Comunale e quindi non vincolano in alcun modo la stessa, mentre le medesime si intendono vincolanti per i proponenti fino alla data di comunicazione della scelta da parte dell'Amministrazione e comunque per un periodo non superiore ad un anno dalla data di presentazione dell'offerta.

Entro tale periodo i proponenti non potranno presentare, qualora legittimo, richieste connesse alla realizzazione di manufatti ed opere sull'area offerta. L'area medesima potrà essere alienata dall'offerente alla sola condizione che l'acquirente accetti esplicitamente le condizioni del presente avviso e subentri negli impegni assunti dal proponente in sede di presentazione dell'offerta.

La partecipazione al presente avviso comporta l'implicita e incondizionata accettazione di tutto quanto in esso previsto.

L'Amministrazione, in relazione alla forma e alla configurazione geometrica delle aree offerte, al fine di porre in essere una pianificazione armonica e funzionale alle reali esigenze, si riserva la facoltà di inserire nelle scelte di pianificazione aree attigue alle stesse, pur se non oggetto di specifica offerta.

Le scelte dell'Amministrazione saranno comunicate a tutti i proponenti.

Successivamente, si darà corso alla definizione delle intese con i proprietari delle aree prescelte finalizzate al riconoscimento di quanto loro spettante in relazione alle previsioni del presente avviso, alla relativa cessione e al riconoscimento della relativa volumetria.

A tutti i soggetti attuatori degli interventi previsti dai Piani attuativi farà integralmente carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli stessi, a scomputo degli oneri dovuti. Ai fini della relativa attuazione potrà essere prevista la costituzione di un apposito consorzio.

Il presente avviso è pubblicato integralmente sul sito internet e all'Albo Pretorio del Comune di Itri, oltre ad essere reperibile in copia presso gli uffici del Settore Urbanistica ed Ambiente al quale potranno essere chieste informazioni.

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Monacelli massimo - Responsabile del Settore Tecnico.

Itri, li .../.../.....

***F.to Il SINDACO
Dott. De Santis Giuseppe***

***Fto Il Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Monacelli Massimo***