

All. 19 alla deliberazione di Consiglio Comunale
n. 41/C del 06.06.2011



CITTÀ DI SULMONA
Medaglia d'Argento al Valor Militare
PROVINCIA DELL'AQUILA

**CRITERI PER LA PRESENTAZIONE E L'ESAME
DI PROGRAMMI COMPLESSI**

Redazione: Dr.ssa Katia Panella - Arch. Sandro Cangialosi

Il Sindaco

Dott. Fabio Federico

L'Assessore all'Urbanistica

Geom. Giovanni Cirillo

Il Dirigente del 3° Settore

D.ssa Katia Panella

Par. 1. FINALITÀ

L'Amministrazione riconosce alla *partecipazione* ed alla *concertazione* un ruolo importante per la formazione e la promozione delle trasformazioni urbane.

L'obiettivo è quello di determinare condizioni di riqualificazione e rigenerazione del territorio e del paesaggio urbano, utilizzando forme di partenariato che non sottraggono all'Amministrazione Comunale il ruolo che le è proprio, nelle scelte strategiche e nel ricorso a forme di pianificazione di più ampio respiro.

Tali opportunità sono offerte da strumenti già da tempo entrati a pieno titolo nelle politiche di sviluppo del territorio e che si riconducono fondamentalmente ai:

- Programmi Integrati di Intervento – art. 16 Legge 17.2.1992 n. 179 – art. 30 bis L.R. 18/83 e ss.mm.ii.;
- Programmi di Riqualificazione Urbana – D.M. 21.12.1994;
- Programmi di Recupero Urbano – art. 1 Legge 11.12.1993, n. 493 – art. 30 ter L.R. 18/83 e ss.mm.ii..

Detti strumenti, caratterizzati da sinergia tra risorse pubbliche e private e fondati sulla consensualità, possono offrire, ove ben governati, concrete possibilità di rinnovo del tessuto urbanistico, di implementazione infrastrutturale e di sviluppo, anche in chiave anticongiunturale di rilancio del settore.

Essi consentono, infatti, di:

- conseguire la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché una più razionale utilizzazione e riorganizzazione di settori del territorio comunale, anche ampi, in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione.

Ciò comporta l'abbandono di rigide tecniche di pianificazione a zone che hanno creato città a recinti e separatezza di funzioni. La compresenza di destinazioni diverse, ove possibile, in tal senso, è essenziale per ridare armonia

e funzionalità a parti di città, in cui si integrino lo spazio dell'abitare, della distribuzione, della cultura, dello svago e della fruizione dello spazio collettivo.

Le istanze di qualità urbana non possono che configurare, accanto ad un'espansione ragionata e sostenibile, scenari di ritrasformazione del territorio in luoghi urbani, con attenzione anche all'edilizia residenziale pubblica e al social housing, alle aree sotto dotate sotto il punto di vista degli spazi pubblici, alle aree produttive dismesse, con interventi capaci di ricomporre il tessuto urbano e ricreare l'effetto città, rilocalizzando le nuove destinazioni, anche in considerazione delle istanze provenienti delle parti economiche.

Il contesto delle regole deve promuovere ed incentivare le scelte degli operatori che intendono localizzarsi in un territorio ormai interessato da una profonda trasformazione della sua economia tradizionale, e promuovere scelte programmatiche che si ispirino ai principi comunitari della libera concorrenza e del libero mercato.

Il Comune è garante che tali principi siano coniugati con l'esigenza di equità e giustizia sociale, al fine di garantire uno sviluppo equilibrato, in applicazione degli articoli 3, 41, 42, 43 , 44 e 114 della Costituzione Italiana.

- valorizzare, a tal fine, l'apporto partecipativo anche progettuale degli attori privati o stakeholders, fin dal momento della scelta urbanistica, con la costruzione "dal basso" delle modalità di trasformazione del territorio, attraverso una lettura induttiva delle dinamiche sociali, tecnologiche, funzionali e della sostenibilità;

- utilizzare la risorsa economica privata quale strumento per riqualificare in maniera significativa il territorio e per implementare le dotazioni territoriali, finalità altrimenti non realizzabile dal Comune, per assoluta inadeguatezza dei mezzi finanziari, soggetti peraltro ad una contrazione sempre maggiore.
- attuare una politica di rivitalizzazione dell'economia imprenditoriale e dell'indotto occupazionale, attraverso uno stimolo dalla base degli attori economici, a seguito di un'analisi di sostenibilità dell'intervento.
- sviluppare e sperimentare tali, diversi, modelli urbanistici di intervento sul territorio del Comune.

Par. 2. PRINCIPI E CRITERI

I programmi descritti sono caratterizzati da una profonda forza derogatoria rispetto allo strumento urbanistico, di cui tendono a superare le rigidità ed il dirigismo attraverso una spiccata flessibilità.

Nella normativa sia statale che regionale che li disciplina, per questo, non è dato rivenire regole stringenti sulla loro applicazione, ma solo caratteristiche generali e procedure, proprio per lasciare spazio alla scelta concertata.

Tuttavia si ritiene che, anche prescindendo da un inquadramento in una pianificazione più generale, elemento non previsto dalla normativa, i principi di imparzialità e buon andamento dell'attività amministrativa rendano opportuna una loro regimentazione, che elimini ragionevolmente l' eccessiva discrezionalità, potenzialmente insita nell'assenza assoluta di disciplina e che consenta nello stesso tempo di trarre da essi il massimo beneficio pubblico, sia in termini quantitativi che qualitativi.

La necessità di dettare criteri deriva, altresì, dall'esigenza di non snaturare e pregiudicare le scelte di pianificazione dell'amministrazione, contestualmente perseguite.

L'impostazione del presente documento, pertanto, evita la definizione di scelte di localizzazione e quanto altro è proprio della pianificazione urbanistica di tipo ordinario, ma stabilisce i seguenti criteri di disciplina dei programmi complessi:

2. 1. soglia di sbarramento edificatorio massimo

Il dato del dimensionamento, relativamente al comparto residenziale, non può essere ignorato, per non svuotare di significato l'attuabilità di una variante generale al PRG, voluta dall'amministrazione.

Occorre, a tal riguardo, fare riferimento alla soglia di sostenibilità che, in mancanza di nuovi elementi di concertazione, rappresenta allo stato attuale il dato formale e più recente di riferimento, sancito con intesa preliminare tra Comune e Provincia, quale atto propedeutico alla variante al PRG adottata nell'agosto 2006.

Sarà pertanto possibile l'utilizzo globale del 30% rispetto al totale di 150.000 mq residenziali ipotizzati come incremento di capacità insediativa contenuti nel protocollo di intesa con la Provincia sottoscritto in data 19.01.2006.

2. 2. indice edificatorio territoriale per ciascun intervento proposto, al fine di diversificare sul territorio gli interventi di riqualificazione:

- *indice di utilizzazione territoriale massimo = 0.60 mq/mq.*

Per le destinazioni commerciali il limite di superficie realizzabile è rappresentato dalla media struttura di vendita definita come M2 dalla legge regionale vigente in materia di commercio (da 601 a 1500 mq), nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in vigore, anche comunali.

2. 3. standard minimo di legge per aree e spazi di servizi pubblici riferiti alla residenza = *24 mq./abitante, di cui almeno 9 mq. a verde e 4,5 mq. a parcheggio, entrambi da cedersi urbanizzati al Comune. La cessione delle aree avverrà all'atto e per effetto della stipula della convenzione definitiva, nella quale verrà sottoscritto l'impegno da parte del contraente a realizzare e completare le opere prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici privati.*

Per le destinazioni commerciali e direzionali è prevista la cessione di 80mq/100mq di SU di pavimento di cui almeno la metà a parcheggio pubblico.

Per le sole destinazioni commerciali è altresì previsto il rispetto dei parametri di cui alla Legge Regionale vigente, come recepiti negli atti comunali.

Per le altre destinazioni si fa riferimento agli standard pubblici previsti dalla corrispondente norma di P.R.G.

2. 4. localizzazioni escluse:

- 1. Zone agricole*
- 2. Zone interessate da vincoli di inedificabilità assoluta di natura sovraordinata.*
- 3. Gli edifici pubblici, nell'area delimitata con confine ideale tra Piazza xx settembre, Largo Salvatore Tommasi e Via Carrese escluso il caso in cui non dovessero risultare, anche previo lavori di consolidamento, idonei a funzioni scolastiche.*

2. 5. requisiti di ammissibilità:

Riguardano:

a. la valutazione del requisito di affidabilità del soggetto proponente.

Si ritiene di dover escludere complessi criteri che assumerebbero margini di discrezionalità, riferiti alla dimensione e consistenza aziendale del soggetto o alla parametrizzazione di precedenti esperienze analoghe maturate. Allo scopo si potranno prendere in considerazione soltanto interventi in cui sia documentata, in alternativa, o in compresenza:

- provvista finanziaria con mezzi propri;*
- copertura finanziaria con garanzia da parte di soggetti garanti abilitati.*

b. proprietà delle aree oggetto di intervento o disponibilità preliminare acquisita con atti formali (contratto preliminare).

c. integrazione delle funzioni:

Ogni proposta dovrà prevedere pluralità di funzioni, pertanto dovranno essere riservate quote di superficie utile a destinazioni quali residenziale, commerciale, direzionale, attività ricettive, ricreative, sportive, ecc. Cioè dovranno prevedersi almeno una destinazione, oltre a quella prevalente, in misura complessivamente non inferiore al 20% della destinazione prevalente dell'insediamento. L'eventuale quota commerciale non potrà comunque essere superiore al 15% dell'insediamento, con il limite dimensionale M2 sopra richiamato.

La pluralità di funzioni è assicurata, a prescindere da quanto riportato nei punti precedenti, anche dalla presenza di un'unica destinazione privata, ove coesistano attrezzature pubbliche con destinazioni diverse da essa (sociali, ricreative, sportive, culturali ecc.).

2. 6. concorrenzialità tra proposte e punteggi.

La previsione di un *plafond* edificatorio massimo utilizzabile e la necessità di ottenere il più alto profitto pubblico in termini quali-quantitativi, comporta la necessità di prevedere forme di selezione a mezzo avviso pubblico, che consentirà, al pari di una procedura concorsuale, di formare una graduatoria fino alla concorrenza delle quantità edificatorie a disposizione e con la fissazione di un punteggio minimo per l'ammissione.

Nel caso in cui più di una proposta consegua il medesimo punteggio, e si renda necessaria la selezione per rispetto del *plafond* edificatorio, si farà riferimento alla data ed ora di acquisizione al protocollo del Comune o, eventualmente, di spedizione tramite ufficio postale.

Di seguito si fisseranno i criteri per l'attribuzione dei punteggi, segnalando fin d'ora che il grado di specificità e di dettaglio che essi acquisiscono in questa sede apparentemente impropria, risiede nella particolare discrezionalità e nel particolare impatto sull'assetto del territorio che contengono i programmi complessi, i cui

contenuti non possono che essere riservati all'organo consiliare. Pertanto, per la selezione delle proposte, per cui verrà predisposto apposito avviso pubblico cui sarà data massima diffusione, verranno utilizzati i seguenti criteri e priorità:

2. 6. 1 Profilo urbanistico territoriale

2. 6. 2 Qualità edilizia, architettura ambientale

2. 6. 3 Beneficio pubblico

2.6. 1 - Profilo urbanistico territoriale

a) Localizzazione

Deve perseguirsi l'idea di limitare il consumo di nuove aree e privilegiare il concetto di riutilizzo in una visione ciclica stabile. Si ritiene utile preservare ed escludere, nell'utilizzo di questi strumenti urbanistici, il territorio extraurbano e quello che non ha vocazione per costituire una ricucitura sostenibile tra tessuti già urbanizzati.

Viceversa intende privilegiarsi quello adatto a implementare qualità urbana, quali aree in condizioni di abbandono già urbanizzate o liberabili in funzione di un plusvalore derivante dall'intervento, aree dismesse, per di più se costituenti detrattori ambientali, aree che hanno subito e subiscono ancora pregiudizio edificatorio in attesa di un impossibile intervento espropriativo pubblico.

In particolare, la localizzabilità dei programmi sulle aree con vincolo decaduto consente di acquisire, al patrimonio pubblico, infrastrutture aggiuntive ed uno *standard* locale notevolmente superiore a quello previsto dal D.M. n. 1444/1968 e di superare il persistente inutilizzo pubblico ed il contestuale perdurante pregiudizio privato, possibile portatore di contenziosi.

Il criterio relativo alla localizzazione deve dunque prendere in considerazione localizzazioni che assumono rilevanza premiante e quindi da preferirsi. Nel caso che dette aree siano interessate solo parzialmente, si attribuirà un corrispondente punteggio percentuale.

I punteggi dovranno essere graduati come di seguito:

Aree che hanno sopportato vincoli per destinazioni pubbliche **punti 10**

Aree caratterizzate da monofunzionalità da rivitalizzare **punti 6**

Aree caratterizzate da attività dismesse da recuperare **punti 7**

Aree con destinazioni produttive o per attrezzature costituenti detrattori ambientali
fino a punti 8

Aree in grado di riverberare nelle aree periferiche qualità urbane, superamento di marginalità, ghettizzazione, ecc.
fino a punti 6

b) Interventi di rilevanza territoriale

Viene incluso nel profilo urbanistico anche il caso di eventuali proposte che rappresentano un *unicum* in quanto costituite da attrezzature pubbliche di rilievo territoriale sovra comunale, in grado anche di catalizzare interessi economici, flussi di investimenti, crescita di attività lavorative, ecc. In questi casi il punteggio è aperto, fino a un massimo, in relazione all'entità, qualificazione e impatto del programma. **fino a punti 20**

2. 6. 2 - Qualità edilizia, architettonica ambientale

L'obiettivo è quello di generare luoghi ad elevata qualità urbana. La progettazione deve riguardare le varie scale di intervento, da quella propriamente urbanistica della strutturazione dell'area, a quella dell'intorno degli edifici, alla scala architettonica ed edilizia dell'edificio. Gli indicatori per caratterizzare la qualità come sopra descritta sono:

a. Generazione di luoghi urbani: Andranno privilegiate proposte in cui il progetto genera relazioni inscindibili con piazze, luoghi di aggregazione e partecipazione alla vita di relazione, con compresenza di verde attrezzato. Per tale caratteristica viene attribuito un punteggio **fino a punti 4**

b. Eco-sostenibilità:

realizzazione edifici in classe energetica superiore alla classe B.

punti 3

Tale punteggio sarà aumentato di **punti 2** per ogni classe superiore (A e A+) prevista per gli edifici.

c. Qualità delle realizzazioni e dei materiali:

- *Bioedilizia e utilizzo di materiali ecologici* **fino a punti 3**
- *Riduzione e protezione dall'inquinamento acustico* **fino a punti 3**
- *Qualità delle sistemazioni pubbliche e dell'arredo urbano* **fino a punti 7**

d. Riqualificazioni:

- *Progetti a "volumi zero" , intesi cioè senza aumento della volumetria esistente* **fino a punti 10**

2. 6. 3. Beneficio pubblico

E' costituito dalla realizzazione dello standard minimo come fissato al precedente par. 2, punto 3 e dalla realizzazione e cessione di infrastrutture ed attrezzature ulteriori rispetto allo *standard* minimo appena citato (*c.d. atto di mecenatismo*), nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 163/06 nel testo in vigore.

Costituisce requisito essenziale dei programmi, pena l'inammissibilità.

Nel presente documento il dato quantitativo del beneficio pubblico non viene parametrato in maniera invariante rispetto all'utile privato, peraltro basato su dati soggetti a margini di variabilità, e di dubbia quantificazione.

Esso è espresso, bensì, dal rapporto percentuale tra il valore del beneficio pubblico e il valore economico dell'intervento (VBp/VMi), legati da un rapporto minimo, e con una logica incrementale.

Il rapporto minimo di detti due elementi non può essere inferiore alla percentuale di partenza del **10%**, cui vengono attribuiti **punti 2**.

Detto minimo inderogabile costituisce la base, sulla quale si innesteranno le offerte private "al rialzo", in modo che l'amministrazione possa ottenere, nel confronto concorrenziale, il massimo beneficio.

Ad ogni punto percentuale in più rispetto al minimo sopra individuato verranno attribuiti **ulteriori punti 2**.

Nella valutazione la Commissione valuta come prioritari la realizzazione di interventi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche, inseriti nella tabella che reca come fonte di finanziamento l'intervento privato, attribuendo agli stessi un punteggio incrementale aumentato di punti 1 rispetto ad interventi proposti da privati che non rientrino nella programmazione comunale.

Par. 3. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE E ITER FORMATIVO

Avviso pubblico

Al fine della selezione delle proposte verrà pubblicato un avviso con i contenuti di cui ai presenti criteri.

I programmi complessi potranno essere presentati da operatori privati (singoli, associati o riuniti in consorzio) o da enti pubblici o ancora da associazioni ed istituti privati ovvero da enti a partecipazione e/o controllo pubblico.

All'atto della presentazione della proposta il soggetto proponente deve corrispondere un onere di istruttoria pari allo 0,03% della cifra rappresentata dalla somma del valore della parte privata + il beneficio pubblico del programma (parte privata e parte pubblica) e, comunque, non superiore a 1500 euro per ciascuna proposta.

Documentazione

Per la selezione delle istanze al fine del collocamento in graduatoria, dovrà essere prodotta la seguente documentazione preliminare:

- Istanza con allegata dichiarazione resa ai sensi del D.P.r. 445/2000, relativa al possesso dei requisiti di ammissibilità di cui Par. 2, punto 5 ed all'inesistenza di cause di esclusione della possibilità di contrattare con la p.a e di regolarità degli obblighi contributivi.

Il requisito di affidabilità del proponente, inoltre, deve essere comprovato, all'atto della presentazione della proposta, da specifica lettera di referenze

bancarie, rilasciata da almeno due istituti di credito di rilevanza almeno nazionale, relativa alla copertura dell'intero investimento previsto nel programma.

- Relazione preliminare riportante:

- dati sui caratteri insediativi propri del contesto urbanistico in cui si colloca l'area di intervento con riferimento alla situazione ambientale, territoriale, economica, sociale dell'area, con l'indicazione degli eventuali vincoli sovraordinati presenti;
- analisi dei punti di forza e di debolezza dell'area sotto il profilo urbanistico, edilizio, ambientale;
- dati dimensionali riferiti alle superfici previste ed agli standard di cui ai presenti criteri;
- motivazioni alla base delle scelte progettuali e delle proposte e criteri seguiti nella composizione urbanistica adottata, nella distribuzione edilizia prescelta e nelle sue caratteristiche tipologiche e costruttive, nella localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- priorità degli interventi e delle attività;
- coerenza con altri programmi e con gli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;
- tutti gli elementi necessari atti alla valutazione delle proposte secondo i presenti criteri ed all'attribuzione dei punteggi;
- Perizia di stima giurata da tecnico abilitato, relativa alla quantificazione del beneficio pubblico e del valore di mercato dell'intervento privato.

- Progetto Planivolumetrico preliminare contenente:

- Planimetria/e di inquadramento territoriale con l'individuazione dell'ambito di intervento, del rapporto col tessuto edilizio circostante, dei vincoli, delle infrastrutture viarie ed a rete esistenti, i riferimenti agli

strumenti di pianificazione comunale e sovra comunale, gli impianti e attrezzature esistenti, gli eventuali edifici da recuperare.

- Progetto plani-volumetrico in scala 1:500, definito in maniera adeguata alla scala di rappresentazione, nelle componenti urbanistiche edilizie ed architettoniche, con indicazione degli ingombri, delle sagome e delle altezze degli edifici, delle destinazioni d'uso, delle sistemazioni del terreno, quantificazione e qualificazione degli spazi inerenti le dotazioni pubbliche (standard), distinguendo quelli costituenti eventuale standard aggiuntivo rispetto ai minimi, in maniera idonea a consentire un apprezzamento degli elementi che concorrono all'attribuzione degli eventuali punteggi.
- Aspetti progettuali e di adeguamento delle reti infrastrutturali, della viabilità e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, degli spazi liberi di interconnessione col contesto limitrofo. Le indicazioni dovranno essere rese in maniera sufficiente a consentire la valutazione del punteggio.

La mancanza di anche uno dei suddetti documenti costituisce causa di esclusione. E' possibile, anche se non obbligatorio, produrre ulteriori rappresentazioni tridimensionali e in realtà virtuale.

Esame

Le istanze, debitamente istruite dal Responsabile del procedimento nel termine di giorni novanta dalla data di scadenza contenuta nell'avviso pubblico per la presentazione, saranno sottoposte all'esame di una Commissione, che si compone di:

- Dirigente del Settore Pianificazione; Gestione del territorio e Attività Produttive - Presidente;
- Dirigente del Settore Infrastrutture e Ambiente;
- Dirigente del Settore Finanziario-contabile;

Alle riunioni della Commissioni partecipa, senza diritto di voto, il Responsabile del procedimento amministrativo, che ha redatto l'istruttoria delle proposte.

Il Segretario viene scelto dal Dirigente del Settore 3° all'interno del Settore medesimo.

La Commissione assegnerà i punteggi e formerà una graduatoria provvisoria fino alla concorrenza del limite di dimensionamento massimo di cui al par. 2, punto 1) dei presenti criteri.

Il termine per la conclusione di detto sub – procedimento è di giorni novanta, decorrenti, per ciascuna istanza istruita, dalla data di trasmissione alla Commissione da parte del Responsabile del procedimento.

La suddetta graduatoria sarà poi sottoposta alla 3° Commissione Consiliare "Territorio e Servizi" ed alla 1^ Commissione Consiliare Permanente "Finanze e Bilancio" , le quali potranno formulare, in forma consultiva, non vincolante, osservazioni in merito alle valutazioni espresse dalla Commissione.

Quindi la Commissione giudicatrice procederà alla formazione della graduatoria definitiva, valutando le osservazioni della Commissione "Territorio e Servizi".

Per la collocazione in graduatoria, sarà comunque necessario il conseguimento di un punteggio minimo di punti 30.

Ove non venga esaurito il massimo edificatorio a disposizione, l'amministrazione potrà emettere nuovo avviso pubblico.

Della graduatoria definitiva formulata prenderà atto la Giunta Comunale con propria deliberazione.

Procedure di formazione

I proponenti utilmente collocati in graduatoria dovranno inoltrare, entro il termine perentorio di sessanta giorni, le proposte definitive, che saranno oggetto delle

procedure formative. Nel caso in cui il termine temporale di cui sopra venga superato, si scorrerà nella graduatoria a partire dalla successiva proposta.

Le proposte definitive dovranno essere complete della seguente documentazione:

1. Relazione tecnica illustrativa riportante in maggiore dettaglio gli elementi contenuti nella relazione preliminare ed altresì gli aspetti di natura sovra comunale idonei alla stipulazione dell'accordo di programma ai sensi degli artt. 8 bis, 8 ter, 30 bis e 30 ter della L. R. 18/83 e ss. mm. ii.
2. Progetto piani-volumetrico, eventualmente composto con maggiori elementi di dettaglio, coerente con il progetto planivolumetrico preliminare.
3. Documentazione comprovante la titolarità di tutte le aree interessate o dichiarazione di ciascun proprietario o avente titolo di disponibilità ad aderire alla proposta progettuale con atto di impegno a perfezionare gli atti definitivi idonei a determinare la realizzazione del programma;
4. Schema di convenzione contenente al minimo:
 - i rapporti attuativi tra i soggetti attuatori e il Comune, con gli obblighi relativi alla realizzazione di standard ordinari e standard aggiuntivi, nel rispetto del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 163/06, e le scadenze temporali come da crono programma.
 - le fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica per la copertura economica dell'intervento;

- le garanzie di carattere finanziario e la polizza fideiussoria per l'importo delle opere pubbliche previste nel programma;
- i rapporti relativi alla eventuale gestione delle infrastrutture;
- la previsione delle sanzioni in caso di inottemperanza. Specificatamente, nella convenzione verrà stabilito, e il proponente con la firma della convenzione ne assumerà gli obblighi contrattuali derivanti, che nel caso di inadempimento anche parziale nella realizzazione del programma, il Comune acquisirà gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione del programma inattuato e potrà incamerare, per il solo effetto dell'accertato inadempimento, anche parziale, la polizza di cui al successivo punto 10, anche senza la preventiva escussione.

5. Relazione geologica e geotecnica

6. Documentazione prevista dalle vigenti norme e dalle disposizioni regionali per l'espletamento di procedimenti in materia ambientale (compatibilità ambientale, V.A.S. ecc.);

7. Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista.

8. Elaborati Tecnico Economici contenenti:

- la determinazione del valore di mercato dell'intervento e del valore della quota riservata alla parte pubblica come effettuato nella proposta preliminare;

- le scadenze temporali ed il cronoprogramma;
- il piano finanziario degli interventi e le garanzie di sostenibilità finanziaria.

9. Norme Tecniche per l'attuazione del programma.

10. Polizza fideiussoria per l'intero costo del programma, quindi relativa alla copertura del costo dell'intervento privato e del costo delle opere costituenti il cosiddetto beneficio pubblico. La polizza sarà accompagnata da computo metrico dettagliato di tutte le opere, firmato da tecnico abilitato e rispondente al prezzario della Regione Abruzzo in vigore.

Sulle proposte definitive così formulate verranno poste in essere le procedure di cui agli art. 30 bis e 30 ter della L.R. n. 18/1983.

Si ammette l'attivazione di procedure di accordo di Programma (artt. 8 bis ed 8 ter), ove ne sussistano le condizioni.

Nel caso in cui non esse non sussistano o non sia possibile addivenire all'accordo di programma, saranno attuate le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e ss.mm.ii.

Le procedure di V.A.S., anche nella forma della preliminare verifica di assoggettabilità, dovranno essere necessariamente concluse prima della stipulazione dell'accordo di programma oppure prima dell'adozione, nel caso vengano attuate le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e ss.mm.ii.

Per i termini del procedimento di formazione e approvazione degli strumenti vale quanto contenuto nel vigente Regolamento comunale sui procedimenti amministrativi relativamente ai piani attuativi e fatti salvi i tempi per l'acquisizione di pareri, osservazione o autorizzazioni di altri Enti.

Prima della definitiva approvazione in Consiglio Comunale della proposta di intervento o prima della conclusione della procedura relativa all'accordo di programma, nessun diritto o affidamento potrà sorgere in capo al proponente. Pertanto, anche in caso di inclusione nella graduatoria, in caso di mancata approvazione o della positiva conclusione della procedura di variante, il soggetto privato nulla avrà a che pretendere dal Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute.

All'atto della stipula della convenzione definitiva, dovranno essere stati effettuati gli atti di frazionamento catastale per l'identificazione delle aree da cedere al Comune.

Il bando o avviso non sono comunque impegnativi per l'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non procedere alla fase di valutazione delle proposte pervenute o ai successivi adempimenti di approvazione tecnico-amministrativa, senza che ciò possa in ogni modo costituire titolo di azione risarcitoria o titolo di qualsiasi pretesa da parte dei soggetti proponenti.

Sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia decisionale della Giunta e del Consiglio Comunale.