CAMERA DEI DEPUTATI N. 4112

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

TESTA, MANGIACAVALLO, LI CALZI, ORLANDO, RICCIOTTI, BASTIANONI, LIOTTA, MANCA, MAZZOCCHIN, NEGRI, D'AMICO

Disciplina urbanistica dei progetti urbani di intervento

Presentata il 4 settembre 1997

ONOREVOLI COLLEGHI ! — In materia urbanistica è ormai da molti anni condiviso il giudizio sull'inefficacia della legge n. 1150 del 1941, ripetutamente « aggiustata » con modifiche, integrazioni e trascrizioni normative regionali così da comporre un sistema normativo frammentato nell'ispirazione e nelle fonti, e fondamentalmente inabile ad interpretare le condizioni economiche e sociali dei nostri giorni e a colmare il distacco della pianificazione dai processi di evoluzione civile e culturale.

Per contro, la città va confermandosi come il centro di dinamiche sociali e origine di stati di bisogno: quindi luogo di governo delle trasformazioni dove il piano urbanistico non può limitarsi ad un prodotto tecnico ma deve porsi, precipuamente, come un prodotto sociale in grado di evidenziare il principio dell'appartenenza pubblica dell'urbanistica (cioè il compito dell'amministrazione di tutelare le parti più deboli) e di predisporre le condizioni della riabilitazione urbana.

La necessità dell'intellezione della centralità dei problemi urbani, fino a farli coincidere con gli argomenti della pianificazione locale, deriva dalla stessa natura della città: nel contempo occasione di integrazione sociale e culturale e fonte di sviluppo economico, ma anche sede di degrado edilizio e di obsolescenza urbanistica e sistema di dissipazione incontrollata di energia e di risorse.

Si tratta di ricondurre i temi dell'urbanistica dal terreno delle tecniche del controllo degli interessi, spesso fonte di immobilismo, a quello delle scienze per la risoluzione dei disagi: passare dalla « città » del « dover essere », dove la previsione pare esaurire in sé ogni ulteriore *vis* realizzativa, alla « città » del « poter fare », per consentire alla città stessa di essere non solo origine e causa di problemi, ma anche inizio della loro risoluzione.

Le ragioni della « conservazione » non possono impedire, ad ogni costo, l'avverarsi di politiche della qualità urbana, della riqualificazione del costruito, del ridisegno delle forme, né ostacolare il diritto della città di intervenire sui nodi del disagio sociale.

In questo senso appare necessario che la « riforma urbanistica » prenda le mosse dalla rivisitazione e dal riordino degli strumenti di intervento nelle aree urbane (sostituendo la scala delle priorità degli interessi a quella dell'ordine dei piani) al fine ineludibile ed indifferibile della riabilitazione sociale ed ecologica della città e del recupero della sua efficienza strutturale, anche in termini di raggiungibilità, percorrenza, collegamento veloce con le infrastrutture di scorrimento e con altre città.

LA DIMENSIONE EUROPEA DELLE POLITICHE URBANE.

Ma la « riforma urbanistica » che si propone la riabilitazione della città raggiungendo obiettivi di integrazione dello sviluppo economico, coesione sociale, e qualità dell'ambiente urbano, dovrà anche assumere una dimensione europea, non già perché gli interventi sono a scala sovrannazionale, ma in quanto le politiche riabilitative investono princìpi, fattori e condizioni di importanza strategica per le prospettive di sviluppo di tutta l'Unione europea.

Lo stesso Comitato economico e sociale della Commissione europea ritiene che la presenza di una dimensione europea nelle politiche urbane derivi dalla necessità di favorire la definizione, la sperimentazione e la diffusione di strategie di sviluppo urbano integrato funzionali all'attuazione dei princìpi cardine che l'Europa si è data per affrontare la sfida del nuovo secolo.

LO SVILUPPO DELLA CITTÀ E LA CRESCITA URBANA.

La disciplina urbanistica che si intende rifunzionalizzare si fondava, alle origini, sul postulato della crescita demografica e quindi sulla conseguente virtuale « pressione insediativa » – in termini edilizi, lo sviluppo della città – che il sistema dei piani della legge n. 1150 del 1942 era volto a governare.

Ma i mutamenti dei *trends* demografici (e della stessa struttura della popolazione) del nostro Paese e l'emergenza dei disagi urbani impongono di abbandonare i percorsi dell'urbanistica « per addizione » e di approdare al concetto di « crescita della città », come miglioramento dell'effetto urbano, e a quello dell'urbanistica « per sostituzione » intesa come riprogettazione delle funzioni in grado di restituire identità a porzioni di città e di riorganizzarne l'intorno.

Si delinea così un nuovo ruolo della pianificazione urbanistica in chiave di interventi sulla città, cioè efficacemente ordinata al ricondizionamento dei sistemi insediativi, sulla base di programmi mirati di riabilitazione del costruito (recupero delle periferie e delle aree dismesse ed intercluse desuete e restituzione ambientale delle località degradate) e di riorganizzazione della centralità urbana (ridefinizione delle valenze urbane dei siti e riappropriazione funzionale e gestionale contro i processi di abbandono, ma anche di « elitarizzazione » e « terziarizzazione »).

I CONTENUTI SOCIALI DELLA PIANIFICAZIONE URBANA.

La città, principale teatro del disagio umano, appare creditrice di progetti di speranza in grado di orientare le attese dei cittadini, verso ragionevoli obiettivi di miglioramento, visibili e misurabili, e l'invenzione di nuovi schemi interpretativi di come « essere città solidale ed accogliente ».

Gli interventi edilizi ed urbanistici di riabilitazione della città non possono essere considerati indipendentemente dagli obiettivi sociali complessivi.

L'urbanistica « per sostituzione » presuppone che siano preventivamente rappresentati gli scenari di arrivo verso i quali

coordinare (e combinare) gli aspetti settoriali delle politiche di riabilitazione urbana e siano ben evidenziati i costi ed i benefìci collegati alle strategie di trasformazione, al fine di consentire l'ottimizzazione delle scelte anche in riferimento alle risorse disponibili e agli obblighi dei soggetti interventori.

Appare non più rinviabile la costruzione di indicatori che consentano di definire e valutare in forma semplice e sintetica il grado di progresso verso un effetto sociale atteso (ad esempio, l'inversione della tendenza all'esodo, o il rilancio del terziario, la riduzione della povertà urbana, l'integrazione etnica) ed il loro uso come segnali di successo dello specifico intervento.

È anche necessario dotarsi di strategie in grado di sfruttare efficacemente le ricadute dei singoli interventi sull'insieme della struttura urbana, evitando il rischio che gli obiettivi di eccellenza economica siano alternativi a quelli di recupero sociale.

I CONTENUTI AMBIENTALI DELLA PIANIFICAZIONE URBANA.

Una pianificazione urbana attenta agli effetti complessivi degli interventi di riabilitazione non può non confrontarsi con i problemi della qualità ambientale.

L'ecologia urbana comprende le misure di monitoraggio, prevenzione e rimedio nei confronti delle compromissioni dell'ambiente fisico, e cioè quelle relative alle immissioni gassose ed acustiche, allo smaltimento dei rifiuti, all'inquinamento idrico, alle carenze di verde, ai percorsi congestizi, alla mancanza degli spazi di sosta, al governo del consumo energetico.

Ma la tutela dell'ambiente urbano si rivolge anche alla necessità della valorizzazione e del rinnovo del patrimonio complessivo di risorse naturali e culturali e all'evoluzione dei sistemi economici e sociali, nel mantenimento dell'identità della città.

In questo senso è necessario che gli indicatori ambientali degli interventi di riabilitazione della città non si riducano a semplici indicatori chimico-fisico-quantitativi, ma in essi si possano leggere i legami della compatibilità degli interventi con la sostenibiltà dello sviluppo a scala urbana, in misurabile aderenza a strategie più ampie e complesse di tutela e ricostituzione ambientale e di governo dei processi economici, ivi compresa una politica che non renda ad ogni costo i centri urbani accumulatori di servizi ed infrastrutture, alimentando così un indiscriminato afflusso di popolazione verso l'area del disagio e dell'emarginazione.

RIABILITAZIONE DELLA CITTÀ E MARKETING URBANO.

Il *marketing* urbano comprende l'insieme degli strumenti operativi tesi a promuovere *l'image de marque* di una città a livello locale, nazionale ed europeo.

La cattiva reputazione di quartieri divenuti simbolo e sinonimo di esclusione sociale e di degrado contribuisce a consolidare l'opinione di arretratezza ambientale ed infrastrutturale delle nostre città.

Curare il verde e ridisegnare gli spazi liberi della città (senza limitare tutto al semplice miglioramento dell'arredo urbano), incrementarne la salute biologica, salvaguardarne e valorizzarne il patrimonio artistico, moltiplicarvi le occasioni insediative convenienti o di prestigio rappresentano gli aspetti di una politica urbana che vuole confrontarsi nella competizione economica globale.

La riabilitazione della città, oltre che dalle necessità di rispondere alle emergenze sociali e di porre rimedio e prevenire le retroazioni ambientali, è voluta anche dal necessario lancio o rilancio della sua immagine, che diventa anche indicatore di qualità urbana.

DALL'URBANISTICA DEI PIANI ALL'URBANISTICA DEI PROGRAMMI.

Nell'urbanistica « dei piani » l'amministrazione predetermina normativamente le

modalità e le condizioni degli interventi in ben definite « zone », ma si pone in tendenziale indifferenza rispetto al « se » e al « quando » qualcuno interverrà: come dire che ne predestina la sorte, ma non il momento della realizzazione.

Le decisioni delle Alte Corti sulla necessità di ridurre i tempi delle aree in attesa dei piani, e l'incerta fortuna dei « programmi pluriennali di attuazione » di cui all'articolo 11 della legge n. 10 del 1977 (volti, nell'ispirazione, a dare cadenze temporali certe alla realizzazione del piano regolatore generale) non hanno mutato significativamente tale *modus operandi*.

Per gli interventi di riabilitazione urbana è assolutamente necessario saldare, cioè rendere contemporanei, i momenti esigenziale-ideativo, progettuale e realizzativo, ivi compreso l'affidamento dei lavori, per incidere rapidamente, efficacemente e in cooperazione tra i soggetti istituzionali e gli operatori privati.

Si tratta di passare dalla logica dell'urbanistica « dei piani » alla dinamica dell'urbanistica dei « programmi », mirati a raggiungere combinati effetti di riabilitazione urbana in porzioni di città: l'amministrazione è chiamata ad abbandonare le logiche dirigistiche dei piani e a calarsi in processi di governo delle trasformazioni, più aperti e coinvolgenti, su cui misurare, concretamente, la sua capacità di fare.

E tuttavia l'urbanistica dei piani ha ancora grandi alleati all'interno delle libere professioni dei disegnatori di *zoning*, che gestiscono per conto degli enti locali, loro committenti, il grande potere di perpetuare, all'interno di costose costruzioni cartografiche, la più antica tra le forme di arricchimento e cioè il plusvalore della destinazione delle aree, senza impegnarsi sul raggiungimento degli effetti sociali della pianificazione.

PUBBLICO E PRIVATO NELLA PIANIFICAZIONE URBANA.

Il coinvolgimento del privato nella pianificazione urbana nasce dalla constatata carenza delle risorse pubbliche che, anche in termini progettuali e di gestione dei procedimenti, o non ci sono, o sono scarse, e quindi, per la salvezza della città, è necessario attingerle dagli operatori privati.

Gli incerti esiti della « privatizzazione » della pianificazione urbana si fondano in gran parte su una ancora non buona definizione dei princìpi su cui è opportuno cercare di far chiarezza.

È innanzitutto ragionevole pensare che la partecipazione dei capitali privati debba essere legittima, cioè espressamente prevista da strumenti con rango di legge, ed efficace, cioè produttiva di remunerazione: senza convenienza non c'è affare.

Non appare invece ragionevole enfatizzare la partecipazione del privato fino a farla diventare tendenzialmente l'unica forma di iniziativa conveniente: significherebbe consegnare irrimediabilmente le mosse della riabilitazione della città solo all'occasione, che può non esserci – in quel momento –, del grande affare.

Deve essere anche chiaro il principio che ogni partecipazione del privato deve comportare un vantaggio pubblico nella direzione della riabilitazione della città.

Non si può pensare che i comuni concedano vantaggi economici ai privati senza avere un ritorno pubblico quantificabile; si può invece pensare che il comune scambi i vantaggi quantificabili che ottiene dal privato con vantaggi quantificabili che concede. Se all'interno di queste reciproche convenienze la quantificazione dei vantaggi è preconosciuta siamo nell'urbanistica « premiale » (che differisce dall'urbanistica contrattata, dove lo scambio delle convenienze non era parametrato).

Si tratta, infine, anche di evolvere e differenziare la qualità degli interessi che muovono l'investimento immobiliare, considerando il territorio urbano come una azienda virtuale in grado di rendere « funzionando ».

I CONTENITORI EDILIZI DISMESSI.

Il numero dei « contenitori edilizi dismessi » all'interno della città (per esem-

pio: edifici disabitati e terreni inedificati interclusi; aree e relativi manufatti un tempo destinati ad attività produttive o aterziario, e oggi in abbandono; fabbricati e terreni dismessi già al servizio di comunità, o sdemanializzati – come ex scuole, ex ospedali, ex caserme, e tutte le fattispecie di residuati edificatori, anche di infrastrutture in disuso; eccetera) cresce sempre più e contribuisce ad aumentare il degrado fisico.

Il loro appropriato utilizzo (che trova percorsi impervi all'interno della vigente urbanistica « dei piani ») rappresenta un momento fondamentale nel catalogo delle azioni per la riabilitazione della città e potrà proporsi come banco di prova per gli strumenti di intervento.

I contenitori edilizi dismessi, in proprietà o comunque in disponibilità del comune potranno essere affidati, nell'ambito dello strumento di riabilitazione urbana, al soggetto privato o pubblico che si impegni, in un confronto pubblico concorrenziale, a migliorare i parametri di qualità edilizia, urbanistica, sociale, ambientale (cioè a incrementare l'« effetto di qualità urbana ») che il comune si prefigge di ottenere con quell'intervento.

L'attivazione di quelli in proprietà (o disponibilità del privato, o, in caso di inerzia, ad altro soggetto incaricato dal comune con le modalità di cui sopra) dovrà garantire almeno i parametri minimi di miglioramento della qualità urbana che il comune ha disposto per quell'intervento.

Appare evidente l'effetto *starter* per la riabilitazione dell'intorno che potrà essere esercitata dagli interventi sui « contenitori dimessi » segnatamente se i propositori sapranno attribuire alle iniziative particolari funzioni di magnete urbano, o finalizzazioni a carattere sociale, come residenze custodite o assistite per anziani.

LA SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA.

Il comma 59 dell'articolo 17 della legge n. 127 del 1997 introduce nel nostro ordinamento le società di trasformazione urbana, al fine « di progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ».

La previsione normativa presenta talune difficoltà interpretative, connesse, ad esempio, al poter operare la società di trasformazione urbana solo in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; all'obbligo di previa acquisizione di tutte le aree interessate all'intervento; al vincolo di destinazione sulle stesse posto fin dalla loro individuazione; alla sfortunata posizione dei proprietari delle aree, per cui non è certo se possano, semplicemente in virtù del titolo, partecipare al capitale sociale, ma anch'essi debbano essere scelti attraverso la procedura ad evidenza pubblica.

Ma apre una porta interessante: questo particolare tipo di società di scopo appare in grado (potrebbe essere il *quid novi* che ne giustificherebbe la stessa previsione normativa rispetto ad altre antecedenti, per cui è possibile la costituzione di società miste per la realizzazione di infrastrutture ed altre opere di interesse pubblico) di risolvere il grande problema che ha finora reso sterili da noi a differenza che in altri Paesi, tra cui la Francia, gli apporti delle società miste nella riabilitazione urbana: e cioè l'incapacità, da parte delle amministrazioni pubbliche facenti parte della società mista, di concedere direttamente ai consoci privati, senza gara, finanziamenti, progettazioni, ed altre agevolazioni quantificabili, in ordine al raggiungimento degli scopi sociali.

Basterebbe infatti prevedere tra i requisiti della procedura ad evidenza pubblica il possesso, anche diversamente distribuito in capo agli aspiranti soci privati, di quelle qualificazioni di iscrizione agli albi, che consentono l'ingresso nelle graduatorie delle gare per lavori e servizi, mentre gli obblighi in termini di miglioramento della qualità urbana dovrebbero essere oggetto dell'apposita convenzione regolatrice i rapporti tra enti locali e privati azionisti (nel caso: azionisti-muratori): la società disporrebbe così di soci « qualificati » a finanziare, ma anche, ove necessario, a progettare e a costruire.

PROGETTI URBANI DI INTERVENTO.

Numerosi spunti normativi, eterogeneamente situati in recenti provvedimenti statali e regionali, confermano l'esigenza di un nuovo operare urbanistico più efficacemente vincolato al raggiungimento di effetti sociali e più determinato a risolvere e a prevenire il disagio urbano per il tramite della riprogettazione delle funzioni e della riorganizzazione edilizia ed infrastrutturale di porzioni di città.

Azione propulsiva nel dirigere gli interventi di riabilitazione urbana appare affidata anche ad un diverso modo d'impiego e di ottimizzazione delle risorse dell'edilizia residenziale pubblica, capaci di polarizzare ed innescare programmi di riabilitazione e di recupero e di ordinare gli apporti dei privati.

Tuttavia, anche i più nuovi strumenti di intervento sulla città originati dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica (i cosiddetti « programmi complessi » e cioè: i programmi integrati di cui all'articolo 16 del decreto-legge n. 398 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 179 del 1992; i programmi di recupero urbano di cui alla legge n. 493 del 1993; i programmi di riqualificazione urbana del decreto del Ministro dei lavori pubblici 21 dicembre 1994) non sono stati in grado di dialogare effettualmente con la preesistente strumentazione urbanistica comunale: come a dire che questa spesso è stata di freno agli interventi di riabilitazione urbana innescati (o da innescare) con fondi destinati all'edilizia residenziale pubblica, come dimostrano i prodotti normativi tendenti a dare ai « programmi complessi » più preciso formato giuridico.

Di fronte alla difficoltà di far decollare nel nostro Paese un grande movimento di riabilitazione urbana complessiva, appare quindi necessaria una riforma urbanistica, particolarmente mirata sulla città, che renda più flessibile la vigente strumentazione, che attivi efficacemente l'accordo e il reciproco apporto pubblico-privato, che promuova le necessarie trasformazioni urbane verso condizioni dell'abitare e del vivere più moderne e confacenti agli attuali *standard* di fruizione in termini progettuali, anche per il tramite di mezzi d'intervento in grado di superare l'*empasse* della frammentazione della proprietà, e consenta agli strumenti attuativi mirati alla riabilitazione urbana di poter andare, per quel poco necessario al loro funzionamento, in variante automatica al piano regolatore generale per ciò che concerne ridestinazioni d'uso, recupero di *standard* ultrasuperati nella quantificazione, nella tipologia e nella localizzazione e nel possibile mantenimento delle volumetrie del costruito preesistente.

La riforma urbanistica potrà allora prevedere, accanto ad un piano regolatore generale strutturale, predisposto dal comune, nel necessario coordinamento con gli strumenti sovraccomunali, fondato sugli scenari ed obiettivi strategici socioeconomici e di sviluppo sostenibile a lungo termine, sulle invarianti ambientali (derivanti dalle relazioni e connessioni con i sistemi delle reti ecologiche di area vasta), e sulle destinazioni per le opere di interesse provinciale e regionale, un flessibile strumento specializzato per la riabilitazione di porzioni di città (il progetto urbano di intervento), originato dalla *reductio ad unum* e usato in sostituzione dei molti strumenti oggi votati al medesimo fine.

In questa logica si potranno collegare alla durata del mandato sindacale gli intenti riabilitativi, cioè i risultati quantificabili, in virtù di una delibera programmatica preliminare sulla cui realizzazione il sindaco si impegna fin dalla sua elezione e verrà giudicato alla scadenza del suo incarico.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Finalità e contenuti del progetto urbano di intervento).

1. Il progetto urbano di intervento è volto alla riqualificazione funzionale, edilizia ed ambientale di porzioni di città, è dimensionato in modo tale da incidere significativamente sulla riorganizzazione urbana ed è caratterizzato dal possibile concorso di operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Il progetto urbano di intervento di cui al comma 1 riguarda in particolare:

a) la realizzazione, il ripristino e la diversa localizzazione di opere o infrastrutture di servizio urbano;

b) la rifunzionalizzazione di nuclei del patrimonio di edilizia pubblica in generale nei casi di carenze di condizioni urbanistiche o di fatiscenza o insufficienza di spazi pubblici, arredo urbano, aree verdi, autonomia di quartiere;

c) la risistemazione urbanistica dei centri di rappresentanza e promozione di attività della città, come i quartieri fieristici e dei congressi;

d) lo sviluppo dell'eventuale vocazione urbanistica di luoghi particolari della morfologia urbana;

e) il riordino degli assetti insediativi ed organizzativi connessi agli interventi di cui alle lettere *a), b), c)* e *d)* con particolare riguardo alla viabilità di collegamento, di fruizione e agli spazi di sosta.

ART. 2.

(Comuni destinatari).

1. Sono obbligati alla promozione dei progetti urbani di intervento i comuni con

popolazione superiore ai 50 mila abitanti e i comuni a forte tensione abitativa. Gli altri comuni hanno facoltà di adottare i progetti urbani di intervento.

2. Qualora nei comuni obbligati il sindaco non intenda avvalersi dei progetti urbani di intervento, entro centoventi giorni dalla sua elezione deve dare pubblica notizia di quali parti del vigente piano regolatore generale egli intenda portare a realizzazione, e con quali strumenti, nella durata del suo mandato.

3. Nel caso di ritardata od omessa pubblica notizia, ovvero nel caso di omessa promozione dei progetti urbani di intervento, per l'intera durata del mandato del sindaco inadempiente il comune non può essere destinatario di finanziamenti statali o regionali per il recupero e la riqualificazione urbana nonché di nomina.

4. Le amministrazioni competenti e la regione, in riferimento ai programmi complessi di recupero e di riqualificazione urbana, edilizia, sociale e sanitaria, nonché dei servizi pubblici, danno priorità, nella distribuzione dei finanziamenti, ai comuni dotati della delibera di cui all'articolo 3.

ART. 3.

(Delibera programmatica preliminare).

1. Per valutare la coerenza dei progetti urbani di intervento con le disposizioni urbanistiche vigenti e con le emergenti necessità della città, il sindaco, previa deliberazione della giunta, entro sessanta giorni dalla sua elezione, sottopone al consiglio comunale, per l'approvazione, un documento di inquadramento delle aree prioritariamente interessate ai progetti urbani di intervento, evidenziando gli effetti sociali e occupazionali attesi a seguito degli interventi, anche mediante parametri quantitativi di riferimento, in ordine alla rivitalizzazione insediativa, residenziale, produttiva, al miglioramento delle condizioni ecologiche delle zone, con particolare riguardo alle emissioni gassose ed acustiche e luminose, al livello dei servizi, alle dinamiche del traffico, al rinnovo dell'ar-

redo, all'eventuale valorizzazione e fruizione di preesistenze di civico interesse storico ed ambientale.

2. Della delibera programmatica preliminare ai progetti urbani di intervento è parte integrante il conto delle risorse in cui devono essere evidenziati i finanziamenti pubblici disponibili e quelli per cui è stata formulata richiesta alle amministrazioni competenti o alla regione per interventi di riqualificazione urbana non preventivamente localizzati, ed eventualmente i fondi derivanti da indebitamento del comune agli stessi fini.

3. Nella stessa delibera programmatica il comune deve evidenziare l'elenco dei terreni, dei manufatti, delle aree inedificate o in precedenza destinate ad attività produttive o a terziario, o dei contenitori edilizi in disuso, dismessi, obsoleti o sdemanializzati, compresi in zone del tutto o in parte edificate, pervenuti o pervenibili in disponibilità del comune stesso, idonei alla riorganizzazione e al riordino dell'intorno urbano, su cui esercitare l'iniziativa di adozione di progetti urbani di intervento, e su cui prioritariamente localizzare, rispetto ad altre aree comunali, con le modalità previste dall'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i finanziamenti e le agevolazioni statali e regionali.

4. La delibera programmatica ha validità non superiore al mandato del sindaco.

ART. 4.

(Presentazione ed elaborati del progetto urbano di intervento).

1. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti, anche ai sensi dell'articolo 16, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e nella forma della società di trasformazione urbana di cui all'articolo 11, comma 59, della legge del 15 maggio 1997, n. 127, possono presentare al comune, per la durata del mandato del sindaco, progetti urbani di intervento relativi a zone in tutto o in parte edificate prioritariamente ricadenti nelle porzioni di territorio comunale indicate dalla delibera comunale di cui

all'articolo 3, in ordine alla loro riqualificazione urbana ed ambientale, ed anche a zone destinate a nuova edificazione, purché con le prime funzionalmente correlate, anche in termini di recupero di *standard,* di impianti di infrastrutture di servizio, di attrezzature di uso collettivo e di pubblica utilità o comunque fisicamente connesse.

2. La proposta di progetto urbano di intervento è costituita dai seguenti elaborati:

a) una relazione da cui sia possibile desumere gli effetti sociali complessivamente derivabili dagli interventi previsti nel progetto urbano nel breve e nel medio periodo;

b) una relazione illustrativa della zona di cui si propone la riqualificazione e delle motivazioni delle scelte progettuali urbanistiche ed edilizie, in relazione agli effetti sociali attesi;

c) una rappresentazione cartografica della situazione esistente e della riorganizzazione prevista;

d) un elaborato grafico rappresentante la disposizione pianivolumetrica d'arrivo degli edifici e dell'arredo urbano;

e) il preventivo di spesa ed il piano delle risorse per l'attuazione del progetto, ivi compresi finanziamenti di edilizia residenziale pubblica in disponibilità, o già richiesti, da chi presenta il progetto urbano di intervento;

f) in caso di soggetti riuniti, schema di convenzione che disciplina i rapporti interni tra i soggetti del progetto urbano di intervento, o lo statuto delle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127, tra cui le condizioni per la rappresentanza esterna e quelle per la eventuale sostituzione, rinuncia o subentro;

g) la documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati al programma.

ART. 5.

(Procedure).

1. Il progetto urbano di intervento è approvato dal consiglio comunale entro novanta giorni dalla data di presentazione, con propria deliberazione; entro lo stesso termine può essere esplicitamente respinto per manifesta incongruenza o inefficacia rispetto agli obiettivi della delibera di cui all'articolo 2.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 il soggetto proponente, con comunicazione notificata al sindaco, rappresenta l'inerzia della amministrazione al presidente della giunta regionale.

3. Il presidente della giunta regionale nei trenta giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione invita il sindaco ad adottare una decisione entro trenta giorni.

4. Il silenzio del sindaco, protratto oltre il termine di cui al comma 3, equivale a rifiuto, contro il quale sono esperibili i ricorsi previsti dalla legge.

ART. 6.

(Progetto urbano di intervento su aree ed immobili in disponibilità comunale).

1. Nel caso in cui il comune ritenga di promuovere progetti urbani di intervento sulle aree e sui manufatti di cui al comma 3 dell'articolo 2, ne affida la realizzazione a soggetti pubblici, privati, singoli o riuniti, che si impegnino, in sede di confronto concorrenziale pubblico, al prezzo di offerta per l'acquisto o per l'ottenimento in diritto di superficie degli immobili stabilito dal comune, alla ottimizzazione degli effetti sociali in quella zona, in congruenza ai criteri evidenziati nella delibera di cui all'articolo 2, anche in riferimento ai minori tempi di realizzazione, alla capacità di precostituzione dell'utenza residenziale e di terziario, all'impegno di riservare quota parte dei volumi residenziali per l'edilizia pubblica o destinarne parte all'affitto per

un certo numero di anni in prelazione del comune, o a collocare all'interno del progetto programmi sperimentali di residenza assistita, o custodita o sanitaria per la terza età.

2. La procedura di selezione delle proposte deve avvenire attraverso un procedimento valutativo di comparazione a punteggio, preventivamente definito e reso pubblico in base alla normativa vigente.

ART. 7.

(Progetto urbano di intervento in variante).

1. Qualora il progetto urbano di intervento comporti variazione di strumenti urbanistici, ad eccezione delle fattispecie di cui all'articolo 9, il sindaco, laddove ravvisi particolare significato in termini di effetti sociali derivati, provvede a convocare la conferenza preliminare per l'accordo di programma, invitandovi le amministrazioni interessate e i soggetti privati legittimati ai sensi del comma 2 dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

2. Laddove in sede di conferenza preliminare sia verificata la possibilità di un consenso unanime delle amministrazioni interessate e dei soggetti privati legittimati, per il tramite della sottoscrizione di un documento di intenti, in ordine alla conclusione dell'accordo comportante variazioni urbanistiche, il progetto urbano di intervento oggetto di accordo, corredato dalla documentazione di cui all'articolo 4, è depositato per quindici giorni presso la segreteria del comune, e contestualmente il sindaco inoltra richiesta di partecipazione all'accordo al presidente della regione.

3. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni il sindaco convoca le amministrazioni interessate, tra cui necessariamente la regione, che esprimono le loro determinazioni tenendo conto di osservazioni ed opposizioni, e i soggetti privati legittimati, al fine di pervenire alla formazione dell'accordo.

4. Entro trenta giorni dalla formazione dell'accordo il presidente della giunta re-

gionale procede all'approvazione, con proprio decreto, dell'accordo stesso, con effetto di approvazione delle varianti urbanistiche, a far data dalla pubblicazione sul *Bollettino ufficiale della regione*.

ART. 8.

(Convenzione realizzativa).

1. La richiesta di concessioni edilizie all'interno dei progetti urbani di intervento approvati, o affidati ai sensi dell'articolo 6, è subordinata alla stipula tra soggetti attuatori e comune di apposita convenzione realizzativa che deve prevedere i seguenti contenuti necessari:

a) dichiarazione dei tempi di realizzazione degli interventi previsti nel progetto urbano di intervento;

b) resoconto dettagliato dell'onerosità dei corrispettivi concessori afferenti alle opere di urbanizzazione relativamente alle concessioni edilizie necessarie alla realizzazione degli interventi e degli eventuali scomputi a fronte di permute con aree localizzate all'interno del comune, o di diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, o di realizzazione di altre attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;

c) dichiarazione di impegno in ordine al raggiungimento degli effetti sociali attesi;

d) garanzie finanziarie;

e) sanzioni per le inadempienze, con particolare riferimento alla mancata realizzazione di eventuali impegni aggiuntivi, motivo dell'affidamento di cui all'articolo 6.

ART. 9.

(Modifica di destinazione d'uso e scomputi).

1. Ai fini del riordino urbanistico e del riequilibrio funzionale delle aree interessate, in sede di predisposizione di progetti urbani di intervento sono consentiti e approvati dal comune, senza che ciò costi-

tuisca variante alla vigente strumentazione urbanistica, mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, direzionale, commerciale, artigianale laboratoriale, servizi alla persona, purché l'ammontare del mutamento non superi complessivamente il 30 per cento in termini volumetrici globali.

2. L'onerosità delle concessioni per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto urbano di intervento, per ciò che concerne la quota afferente alle opere di urbanizzazione, è riferita esclusivamente all'effettivo incremento del volume insediativo, rispetto a quello dell'esistente edificato, senza che ciò comporti variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale.

3. Gli oneri concessori delle concessioni edilizie all'interno dei progetti urbani di intervento afferenti alle opere di urbanizzazione possono essere scomputati, con le modalità previste nella convenzione di cui all'articolo 8, a fronte di permute con aree comprese nel territorio comunale, o mediante la diretta esecuzione delle opere, o la realizzazione di altre attrezzature e infrastrutture di interesse generale concordate con il comune.

ART. 10.

(Conferenza annuale sullo stato di attuazione dei progetti urbani di intervento).

1. Trascorso un anno dal rilascio contestuale delle concessioni edilizie per la realizzazione di uno o più progetti urbani di intervento, è indetta presso la casa comunale una conferenza aperta a tutti i cittadini, durante la quale il sindaco riferisce sullo stato di attuazione degli interventi.

2. In questa occasione il sindaco rende anche conto dello stato dei procedimenti relativi alle richieste di finanziamenti agli enti concedenti per interventi di recupero e di riqualificazione urbana.

PAGINA BIANCA

DDL13-4112
Lire 500