



**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO**  
**Città Metropolitana di Bologna**  
**Area Programmazione e Gestione del Territorio**

Prot. n. 2021/0000647  
del 19/01/2021

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER I SOLI AMBITI  
PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARI, AI SENSI DELL'ART. 4  
COMMA 3 DELLA L.R. 24/2017, PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE CIRCA  
LE PREVISIONI DEL P.S.C. VIGENTE DA ATTUARE ATTRAVERSO PUA IN  
VARIANTE AL POC VIGENTE DI CUI ALLA L.R. 20/2000 E ACCORDI OPERATIVI  
DI CUI ALL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017.**

**Art. 1 – Premessa**

Il Comune di San Giorgio di Piano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000:

- PSC – approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 del 26.10.2011
- RUE – approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 26.10.2011
- POC – approvato con deliberazione di C.C. n. 49 del 29.10.2018

La legge regionale 21.12.2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, all'art. 4, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può promuovere la presentazione di proposte per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel Vigente P.S.C., attraverso “PUA in Variante al POC Vigente” – in regime di L.R. 20/2000 periodo transitorio - o attraverso gli “Accordi Operativi” previsti dalla L.R. 24/2017.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017, la stipula della Convenzione urbanistica afferente agli interventi che saranno inseriti nella delibera di “Atto di indirizzo” dovrà avvenire nel termine “perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, prorogati con gli artt.8-9-10 della L.R. n.31/07/2020 n.3 (ovvero entro il 31 dicembre 2023). Trascorso tale termine gli strumenti urbanistici perdono la loro efficacia.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del P.S.C. cui dare immediata attuazione, l'atto di indirizzo suddetto stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Il Comune di San Giorgio di Piano intende avviare l'iter propedeutico alla definizione

dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato dalla Giunta comunale con atto n. 2 del 14/01/2021, **intende promuovere la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra esposti.** Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.S.C., fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico.

## **Art. 2 – Obiettivi**

Con il presente avviso pubblico, il Comune intende promuovere la presentazione di proposte riguardanti gli ambiti del P.S.C. (o parte di essi) indicati al successivo art. 3, **cui dare avvio mediante “PUA in Variante al POC Vigente” o mediante “Accordo Operativo”.**

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse Produttive, Commerciali Direzionali e Terziarie ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal P.S.C.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere proposte di sviluppo che, interessando uno o più ambiti in forma associata e/o porzioni di essi, meglio rispondano ai seguenti indirizzi:

- dare corso ad interventi di nuova urbanizzazione (produttiva e terziaria direzionale e commerciale) prioritariamente in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- dare avvio a proposte che siano in grado di risolvere problemi di tipo stradale infrastrutturale e/o dotazioni territoriali, urbane o ambientali.

## **Art. 3 - Ambiti per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse**

Con riferimento agli elaborati del P.S.C. le manifestazioni di interesse possono essere riferite ai seguenti ambiti, come individuati nella Tavola 1 “Schema di assetto territoriale” in scala 1:10000” e nell'Elab. B – “Norme di Attuazione” del PSC Vigente:

- *Ambiti produttivi da riqualificare, così come classificati ASP-C-R all'art. 25.2 delle Norme di attuazione;*
- *Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento per funzioni miste terziarie/direzionali (ASP-CN-M) così come classificati all'art.25.3 delle Norme di attuazione;*
- *Ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento con numero identificativo n.14 e n.15 (ASP-AN) così come classificato all'art.25.6 delle Norme di attuazione.*

- *Insedimenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico così come classificato all'art.34.2 del R.U.E.*

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure parte di esso; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito si deve dimostrare comunque la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal P.S.C. per l'ambito complessivo.

#### **Art. 4 - Soggetti ammessi**

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali individuati all'art. 3;
- eventuali operatori economici interessati all'attuazione delle previsioni in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili;
- i soggetti fisici e giuridici aggiudicatari di immobili derivanti da asta pubblica in possesso del verbale di udienza di vendita o di altra sostitutiva idonea documentazione attestante l'aggiudicazione del bene;

Gli elaborati a corredo della manifestazione d'interesse dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate.

Dovrà obbligatoriamente essere indicato un soggetto di riferimento per il procedimento in oggetto, che possa essere contattato per eventuali approfondimenti, richieste di chiarimenti e/o integrazioni.

#### **Art. 5 - Modalità e termini per la presentazione della manifestazione di interesse**

##### **1. Documentazione**

Ai fini di una programmazione urbanistica più omogenea, si richiedono proposte progettuali estese all'intero Ambito individuato nel PSC e comunque per una estensione territoriale adeguata alla proposta di insediamento (identificabile in un "masterplan"), con eventuale proposta di attuazione per stralci funzionali.

Le proposte dovranno attenersi, per quanto riguarda la potenzialità edificatoria dei singoli Ambiti, a quella massima definita nel P.S.C. all'art.32 delle Norme di Attuazione, depositato presso l'Ufficio Tecnico, nonché pubblicato sul sito web dell'Unione Reno Galliera.

Le proposte dovranno contenere i seguenti elaborati:

- A. L'esatta indicazione catastale dell'area privata ricompresa nell'Ambito (con una planimetria in scala 1:2.000)
- B. Una relazione illustrativa dell'intervento, che evidenzi la coerenza tra la proposta e gli indirizzi che l'Amministrazione comunale ha esplicitato al precedente art. 2, con allegata una relazione economico-finanziaria di massima che possa dimostrare la fattibilità e sostenibilità economica degli interventi proposti, con l'indicazione del crono-programma per l'attuazione degli interventi privati e pubblici previsti.

- C. Una indicazione sommaria dell'intervento. In particolare dovranno essere chiariti - sia in planimetria che in apposita tabella riassuntiva:
- una planimetria in adeguata scala (almeno 1:500) con l'individuazione delle superfici fondiarie (lotti), le relative capacità edificatorie (espresse in mq di SU), le altezze degli edifici
  - l'indice edificatorio privato e pubblico complessivo proposto
  - la viabilità di accesso e di distribuzione dell'Ambito
  - la quantificazione e la localizzazione degli standard urbanistici (essi vanno calcolati così come riportato nel=PSC
- D. L'indicazione del beneficio pubblico derivante dai meccanismi di perequazione urbanistica e secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n.24/2017 e dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 (D.A.L.). Tale perequazione deve avvenire con l'indicazione delle aree o dei lotti che il soggetto proponente si rende disponibile a cedere gratuitamente al Comune sulla base di quanto riportato all'Art. 32 delle norme del PSC o da perequare con una opera pubblica da concordare con l'Amministrazione in sede di stipula dell'Accordo ex Art. 18 o dell'Accordo Operativo. L'Amministrazione comunale per valutare il beneficio pubblico terrà inoltre conto dell'orientamento fissato per la valutazione delle proposte approvate nel POC Vigente.

## **2. Principali fasi del procedimento**

L'Amministrazione comunale provvederà ad esaminare le proposte pervenute, entro il termine massimo di 90 giorni, avendo facoltà di chiedere integrazioni, chiarimenti e/o documenti aggiuntivi; i titolari delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione comunale ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione.

Al termine della valutazione delle proposte, l'Amministrazione individuerà quelle che - tramite la definizione di Accordi ex art. 18 L.R.20/2000 con PUA in Variante al POC Vigente, ovvero degli Accordi Operativi di cui all'art. 35 della L.R. 24/2017 – vengono ritenute accoglibili e che saranno inserite nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione.

## **3. Presentazione delle “manifestazioni di interesse”**

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista ai punti precedenti, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro **30** giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, e cioè entro il giorno **18/02/2021**.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: **comune.sangiorgiodipiano@pec.renogalliera.it**; il modulo di domanda dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF.

È altresì ammesso l'inoltro in formato cartaceo; in tal caso la documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro la medesima data di scadenza.

In entrambi i casi nell'oggetto deve essere indicato **“Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017”**.

Le proposte di “manifestazione di interesse, sono da redigersi in carta semplice.

#### **Art. 6 - Impegni correlati all'assunzione delle proposte nell'atto di indirizzo**

Sulla base del risultato della procedura di analisi e valutazione delle proposte di manifestazione di interesse pervenute, l'Amministrazione comunale predisporrà l'atto di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, propedeutico alla presentazione di proposte di Accordi Operativi o di PUA da attuare in Variante al POC, sulle quote parte di previsioni del P.S.C. che intende attuare.

Gli “Accordi Operativi” sono disciplinati all'art. 38 della L.R. 24/2017; in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti.

Il POC (o sue Varianti) che assume valore ed effetti di PUA è disciplinato dalla L.R. 20/2000, art. 30, comma 4.

#### **Art. 7 - Disposizioni finali**

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza dei benefici eventualmente conseguenti il provvedimento emanato su tali basi.

Il presente avviso pubblico e le manifestazioni di interesse presentate non impegnano in alcun modo il Comune che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, in base a proprie valutazioni, senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative.

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

#### **Art. 8 – Informazioni**

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale dell'Area Programmazione e Gestione del Territorio, Servizio Edilizia privata e Urbanistica (tel. 051/6638549)

Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale