



**COMUNE DI RIETI**  
**IV Settore**

**Pianificazione e Gestione del Territorio**

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DI PROGRAMMI  
INTEGRATI DI INTERVENTO**

AI SENSI DELLA L.R. 22 DEL 26/06/1997 E S.M.I. E DELLA L.R. 21 DEL 11/08/2009  
OBIETTIVI, INDIRIZZI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI PIN

---

**ALLEGATO "C"**

**Progetto del Comune di Rieti**  
**IV Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

**Collaboratore Tecnico**  
**Arch. Appolloni Letizia**

**Il Dirigente**  
**Arch. Manuela Rinaldi**

## LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PIN)

AI SENSI DELLA L.R. 22 DEL 26/06/1997 E S.M.I. E DELLA L.R. 21 DEL 11/08/2009  
OBIETTIVI, INDIRIZZI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI PIN

1. Premessa
2. Specificità del documento
3. Obiettivi
4. Indirizzi
5. Requisiti e caratteri generali
6. Ambiti per l'attuazione degli artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009
7. Equilibrio economico dei PIN
  - 7.1 vantaggi pubblici
  - 7.2 Verifica dell'equilibrio economico dei PIN
  - 7.3 Criteri per la determinazione degli standard qualitativi
8. Specifiche sulle procedure

### Allegato "1"

- Indicazioni per l'introduzione di elementi qualitativi

## **1. Premessa**

Il Comune di Rieti intende dotarsi di uno strumento che, unitamente all'atto di approvazione del Consiglio Comunale e in adempimento degli obblighi previsti dagli artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009, rappresenti possibili soluzioni alternative alle procedure urbanistiche ordinarie, promuovendo interventi di recupero e di riqualificazione urbanistica, quali possibili chiavi di attuazione delle trasformazioni urbanistiche alla scala urbana, utili a concretizzare gli indirizzi già presenti nel P.R.G., capaci di fornire un quadro di progetto e di regole necessario per giungere ad una efficace, condivisa e operativa promozione delle esigenze di riqualificazione urbanistica.

Il documento si propone come finalità generale quella di favorire, nel pubblico interesse, le proposte di intervento anche di iniziativa privata tese al raggiungimento degli obiettivi individuati, da realizzare secondo precisi criteri indicati nello stesso; in quanto i programmi integrati consentono, contemporaneamente, di snellire ed agevolare l'attuazione del disegno della "città pubblica" mediante il coinvolgimento dei privati nell'opera di realizzazione delle infrastrutture, attività ormai non più realizzabili con iniziative e capitali unicamente pubblici.

L'utilizzazione in chiave qualitativa dello strumento dei Programmi Integrati comporta che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi.

In ossequio a quanto disposto dalla L.R. 22/1997 e dalla L.R. 21/2009, detti interventi possono essere proposti anche in variante degli strumenti urbanistici comunali vigenti, purché finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale da perseguire attraverso una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, del patrimonio edilizio, delle infrastrutture .

Il documento definisce gli obiettivi generali, gli indirizzi ed i criteri che costituiscono il riferimento sulla base del quale l'amministrazione valuterà le proposte di intervento che potranno essere ammissibili mediante le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

## **2. Specificità del documento**

Il documento individua i parametri di riferimento per l'amministrazione in sede di istruttoria e di scelte di programmazione del governo del territorio: tuttavia, in coerenza alla natura dei programmi integrati di intervento a carattere negoziale, esso ha caratteristiche di flessibilità e dinamicità. Infatti è accoglibile una proposta di PIN non perfettamente aderente agli indirizzi ed ai criteri stabiliti purché in presenza di motivazioni congrue e specifiche a supporto e previo contestuale aggiornamento del documento da parte del Consiglio Comunale.

E' la natura stessa del PIN che, intervenendo su contesti territoriali con caratteri peculiari, si pone come opportunità di verifica e/o revisione di strategie urbanistiche precedenti. Si rafforza, infatti, la volontà di considerare i PIN quale occasione per riqualificare porzioni del territorio comunale mediante il potenziamento degli standard urbani e, più in generale, la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

### 3. Obiettivi

L'Amministrazione persegue le finalità generali di legge che legittimano l'utilizzo stesso dei PIN mediante l'individuazione degli obiettivi strategici di sviluppo per il Comune riportati nel seguente elenco di priorità:

- **identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare strettamente connesse agli ambiti urbani esistenti.** L'obiettivo viene perseguito attraverso la creazione di nuovi servizi e la valorizzazione di quelli esistenti in modo da renderli concretamente fruibili dalla collettività, secondo criteri di pianificazione che non rispondano esclusivamente a parametri di tipo quantitativo e che possano comprendere anche la realizzazione e la gestione di opere ed iniziative di interesse generale. Il miglioramento del sistema dei servizi dovrà rispondere alle esigenze sociali, assistenziali e culturali della collettività in modo da consolidare il senso di appartenenza alla comunità e, quindi, la propria identità. L'obiettivo di qualificazione della città viene raggiunto attraverso soluzioni urbane, architettoniche ed edilizie sostenibili anche sotto gli aspetti energetici;
- **riorganizzazione e potenziamento della mobilità** mediante la valorizzazione, la razionalizzazione e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti dando priorità agli assi urbani e di collegamento esterno. L'obiettivo tende a risolvere le criticità esistenti sul territorio urbanizzato e contribuisce al miglioramento del sistema generale della mobilità;
- **razionalizzazione del territorio urbanizzato** mediante la riconversione e riorganizzazione di aree con prevalenti attività non più compatibili con lo sviluppo urbano e con attività dismesse (ex aree industriali). L'obiettivo viene perseguito con la riconversione di attività e funzioni di porzioni della città e di singoli immobili e relative aree di pertinenza che preveda lo sviluppo di attività e funzioni integrate al sistema urbano e capaci di fornire servizi qualificati per le aree urbanizzate limitrofe e per il sistema città;
- **risposta alla domanda di edilizia residenziale** nel rispetto del principio di risparmio di una risorsa limitata quale è il territorio e nell'intento di rendere più efficiente e meno dispendiosa la gestione del sistema urbano. La risposta insediativa seguirà il criterio della razionalizzazione dell'esistente anche attraverso interventi che comportano l'occupazione di aree non edificate purchè finalizzati al completamento di aree urbanizzate ed infrastrutture preesistenti. Il PIN potrà rispondere alla domanda di edilizia residenziale attraverso una differenziazione delle tipologie insediative in funzione delle concrete esigenze della collettività;
- **qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio** mediante la riqualificazione, la razionalizzazione ed il potenziamento dei comprensori esistenti di prevalente interesse storico, naturalistico, ambientale, paesaggistico, sportivo, ludico. Si potranno attuare interventi di riqualificazione ambientale, di riorganizzazione del sistema infrastrutturale e di potenziamento dei servizi di interesse generale integrati e funzionali all'insediamento urbano.

#### 4. Indirizzi

Dagli obiettivi generali di politica urbanistica di cui sopra, discendono gli indirizzi di gestione urbanistica che rappresentano le linee guida per la redazione di proposte di Programmi Integrati di Intervento.

| <b>Obiettivi</b>   | <b>Indirizzi</b>   |
|--|--|
| Identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare | <ul style="list-style-type: none"><li>- aumentare la quantità di aree a standard urbanistici;</li><li>- garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte alla specifica funzione, evitandone la polverizzazione;</li><li>- prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali all'uso concreto dello standard urbanistico.</li></ul>  |
| Riorganizzazione e potenziamento della mobilità                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- mitigare la velocità ed il rumore all'interno delle aree residenziali;</li><li>- gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi;</li><li>- garantire condizioni di maggior sicurezza;</li><li>- ridurre la concentrazione di polveri nell'atmosfera;</li><li>- miglioramento dell'accessibilità.</li></ul>  |
| Razionalizzazione del territorio urbanizzato                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano,</li><li>- favorire interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto;</li><li>- migliorare il sistema dei servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie;</li><li>- dotazione di servizi essenziali.</li></ul>  |
| Risposta alla domanda di edilizia residenziale                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- aumentare la qualità dell'edilizia residenziale;</li><li>- contenere i costi di acquisti e di affitto degli alloggi;</li><li>- diversificare le tipologie insediative cercando di aderire anche ai nuovi bisogni emergenti di edilizia sociale;</li><li>- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali.</li></ul>                                |
| Qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio  | <ul style="list-style-type: none"><li>- aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive;</li><li>- diversificare le tipologie delle strutture ricettive;</li><li>- calibrare l'offerta dei servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici;</li><li>- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali.</li></ul> |

## 5. Requisiti e caratteri generali

Ogni singolo PIN proposto deve rispondere a quanto previsto dalla L.R. 22/1997 e ss.mm.ii. relativamente ai caratteri stessi che lo definiscono come progetto operativo complesso e di seguito indicati:

- a. determinare un interesse pubblico;
- b. prevedere la presenza di una pluralità di funzioni;
- c. prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere,
- d. possedere dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

I PIN proposti vengono promossi dall'Amministrazione per le finalità previste dalla legge, previa verifica dell'interesse pubblico dell'intervento ed almeno uno degli elementi caratterizzanti di cui alle precedenti lettere b), c) e d) e di seguito specificati.

- a. Per l'accertamento del pubblico interesse, il PIN deve dimostrare la sua ammissibilità in termini di elevata qualità progettuale, compatibilità ambientale, impegno finanziario sostenibile, affidabilità dei terzi promotori. I suddetti requisiti dovranno essere illustrati e dimostrati mediante:
  - elaborazioni tecnico progettuali, proprie di uno strumento urbanistico attuativo, con le adeguate definizioni di dettaglio;
  - una relazione finanziaria che espliciti le entità dei costi e dei valori in gioco e che li confronti tra loro e con le risorse disponibili, sulla base dei criteri e parametri contenuti nel presente documento;
  - una convenzione che definisca obblighi, tempi di attuazione, impegni relativi alla concreta riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e congrue garanzie finanziarie.
- b. Le funzioni da prevedersi nei singoli PIN, al fine di garantire il requisito di pluralità, dovranno essere funzionali ed integrate al contesto urbano esistente nel quale l'intervento si inserisce. Le scelte delle funzioni dovranno essere predisposte nel rispetto degli indirizzi contenuti nel presente documento, finalizzati al perseguimento dei relativi obiettivi generali, integrati alle realtà concrete e specifiche del contesto territoriale.
- c. L'integrazione di diverse tipologie di opere richiede che il programma interessi la realizzazione di interventi diversificati afferenti tanto al tessuto edilizio con diverse funzioni, quanto alle infrastrutture ed alle attrezzature che garantiscono la funzionalità dell'intero programma. Ogni PIN, quindi, dovrà contenere le soluzioni rispondenti a molteplici indirizzi, perseguendo, con gradi di soddisfacimento differenti, i vari obiettivi generali.
- d. I precedenti requisiti, unitamente alle finalità stesse del PIN che ne determinano la sua natura specifica rispetto agli altri strumenti urbanistici attuativi, determinano una dimensione territoriale dell'intervento tale da consentire la compresenza di più funzioni ed opere che comportano una concreta riorganizzazione del tessuto urbano esistente. Il PIN, infatti, non può rispondere in maniera adeguata ai requisiti di legge, nonché agli indirizzi di codesto documento, se limitato ad una dimensione comparabile al singolo lotto, ad esclusione di quei programmi che riguardano la riconversione di vaste aree ad uso industriale/artigianale previsti dall'art. 8 della L.R.

21/2009. Per quanto riguarda il dimensionamento del PIN si specifica che lo stesso si può attuare anche in aree non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, prevedendo comunque interventi all'interno del medesimo programma di attuazione da progettare in maniera unitaria ed integrata in termini di requisiti, indirizzi e tempi di realizzazione.

Gli obiettivi, gli indirizzi ed i criteri finora descritti sono da ritenersi quali linee guida comuni per la stesura delle proposte di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm.ii., nonché a quelle di programma integrato per il riordino urbano e delle periferie previsti dalla L.R. 21/2009.

I PIN che interessano, anche parzialmente, aree soggette alla tutela paesaggistica dovranno porre particolare attenzione nella predisposizione di adeguati provvedimenti di mitigazione ambientale degli interventi di trasformazione del territorio proposti nel programma stesso, in relazione alla disciplina della pianificazione paesaggistica regionale vigente ed agli effettivi caratteri del contesto paesistico di riferimento.

Il Comune di Rieti, al fine di garantire la necessaria trasparenza e la massima partecipazione, provvederà, successivamente all'atto approvativo del presente documento, alla pubblicazione dello stesso sul sito [www.comune.rieti.it](http://www.comune.rieti.it)

## **6. Ambiti per l'attuazione degli artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009**

I Programmi integrati regolati dalla L.R. 22/1997 si distinguono ai sensi della L.R. 21/2009 in Programma integrato per il ripristino ambientale (di cui all'art. 7) ed in Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie (di cui all'art. 8).

I suddetti artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009 definiscono, per ciascun tipo di programma le finalità, i contenuti e le condizioni di intervento ammessi. Viene rimandata ai Comuni l'individuazione degli ambiti di intervento, dei criteri e degli indirizzi per la relativa attuazione, oggetto di questo documento.

Il Comune di Rieti ha individuato i seguenti ambiti, come meglio graficizzato nella tavola n. 1 allegata al presente documento:

### **aree consolidate o da urbanizzare connesse agli ambiti urbani già esistenti**

- centro urbano – zona Madonna del Cuore
- centro urbano – zona Micioccoli
- centro urbano – zona Molino della Salce
- centro urbano – zona Viale Matteucci
- centro urbano – zona Termale Fonte Cottorella
- centro urbano – zona Borgo e Lungo Velino
- centro urbano – zona Porta d'Arce

- centro urbano – zona Piazza Tevere
- centro urbano – pertinenza ferroviaria
- centro urbano – Quattro Strade
- frazione - Piani Poggio Fidoni

**aree con attività da riorganizzare e con attività dismesse da riconvertire:**

- centro urbano – zona ex aree industriali
- centro urbano – zona Annonaria
- centro urbano – zona Vazia

Tra gli ambiti ammessi alla programmazione integrata, sopra riportati in funzioni della zonizzazione del PRG vigente, sono considerati privilegiati quelli con almeno una delle seguenti caratteristiche:

- ambiti dismessi per documentata cessazione delle attività produttive ;
- ambiti con significativa presenza di edifici non più utilizzati e necessitanti di opere di risanamento;
- ambiti che prevedano altresì il potenziamento e/o la rilocalizzazione di infrastrutture e/o servizi con contestuale razionalizzazione dell’assetto ambientale/urbano, con possibilità di definizione di comparti di PIN interessanti anche aree di proprietà comunale destinate a standard;

Potranno, inoltre, essere prese in considerazione anche proposte di modifica delle aree individuate graficamente e/o proposte esterne alle stesse aree purchè rispondenti ai criteri ed ai requisiti del presente documento.

**7. Equilibrio economico dei PIN**

**7.1 Vantaggi pubblici - Standard qualitativo aggiuntivo (cessione aree, monetizzazione, realizzazione di opere pubbliche)**

L’Amministrazione comunale, in fase di definizione dei contenuti dei singoli PIN, oltre alle specifiche caratteristiche già stabilite per legge e dal presente documento, concorderà con gli operatori proponenti: la cessione delle aree a standard e il pagamento degli oneri in analogia a quanto le normative vigenti prevedono per la realizzazione di un Piano attuativo, nonché il conseguimento di un ulteriore vantaggio che si qualifica come standard qualitativo del programma, da determinare in base al beneficio acquisito dal promotore del PIN, misurato rispetto alla cubatura realizzabile nel piano.

Lo standard qualitativo dovrà di volta in volta essere definito in funzione dei seguenti parametri:



- la rilevanza collettiva dei bisogni che il servizio punta a soddisfare;
- il livello di risposta ai bisogni da parte del servizio che si intende proporre;
- la valutazione del maggior beneficio che i contenuti del programma, le eventuali agevolazioni procedurali e la mancata cessione delle aree verranno a determinare per l'operatore.

E' quindi evidente che la valutazione economica dello standard qualitativo non possa essere genericamente definita, ma sia determinata nell'ambito delle valutazioni specifiche di ciascun programma integrato di intervento.

La convenzione del PIN proposto può prevedere, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune in luogo degli standard qualitativi: una somma commisurata all'utilità economica conseguita con il Pin, mediante di fatto un'azione di monetizzazione ovvero può essere prevista la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico, mediante impegno formalizzato nei contenuti della convenzione, con valore pari allo standard qualitativo previsto. L'individuazione delle opere pubbliche da realizzare in alternativa allo standard qualitativo, nonché gli importi derivanti dalla monetizzazione degli standard qualitativi dei PIN, dovranno essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi previsti nella programmazione delle opere pubbliche tesi all'adeguamento e miglioramento di servizi/infrastrutture prioritariamente relative all'ambito urbano a cui il PIN stesso appartiene e, in caso di mancanza di detta necessità, relative ad altri contesti urbani con evidenti carenze e/o riguardanti servizi/infrastrutture con rilevante incidenza sull'intero contesto territoriale comunale.

Poiché l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può determinare valori, ai fini della monetizzazione, differenziati in funzione di diversi parametri territoriali ed urbanistici, si ritiene adeguato avere come parametro di riferimento una stima peritale fatta fare dall'Ente a spese del proponente, da professionisti di comprovata esperienza in materia di valutazioni economiche, per gli specifici casi e per le singole occasioni di valutazione delle proposte di PIN; l'atto deliberativo del Consiglio comunale con il quale viene approvato il PIN, riceverà la predetta valutazione, eventualmente discostandosene, con congrua motivazione, purché supportata da altre valutazioni di pari dignità.

Nel caso di realizzazione di opere pubbliche in sostituzione dello standard qualitativo aggiuntivo, il valore di dette opere dovrà risultare in un computo metrico estimativo redatto dal proponente validato dal settore comunale dei LL. PP. sulla scorta di riferimenti di legge e dei criteri di valutazione ordinariamente utilizzati per l'approvazione di progetti di opere pubbliche. La valutazione delle opere non comprenderà gli oneri accessori (progettazione, IVA, ecc.,) e verrà ridotto della percentuale media di abbattimento applicata agli appalti pubblici del Comune nell'ultimo anno.

## **7.2 Verifica dell'equilibrio economico dei PIN**

In via indicativa nella valutazione della proposta di un PIN, pertanto, il beneficio acquisito dal promotore, sarà rapportato con il vantaggio pubblico derivante dalla cessione dello standard qualitativo aggiuntivo.

I criteri per la determinazione della valutazione delle proposte dei soggetti privati che aderiranno al PIN saranno definiti successivamente alla predisposizione dei relativi programmi preliminari di intervento in funzione delle loro dimensioni, caratteristiche, tipologie e quant'altro.

### **7.3 Criteri per la determinazione degli standard qualitativi**

Fermo restando quanto stabilito precedentemente, si riportano di seguito i criteri per la definizione/determinazione degli standard qualitativi da prevedersi nelle proposte di PIN in aggiunta degli standard di legge e che saranno oggetto di valutazione della rilevanza dell'interesse pubblico, presupposto di legittimazione dello strumento stesso dei programmi integrati.

#### **a) Aree non edificate**

Per i PIN proposti su aree non edificate la quota parte da destinare a standard qualitativo, da aggiungere allo standard di legge, è determinata nel 50% dell'intera superficie del PIN proposto; può essere proposta una percentuale maggiore e non una minore.

Qualora l'intervento proposto non conforme alle previsioni del PRG vigente, preveda indici urbanistici superiori alle previsioni del PRG vigente per zone limitrofe con analoga destinazione, per la sola porzione di superficie o volume eccedente tali indici il vantaggio pubblico (standard qualitativo aggiuntivo) dovrà essere monetizzato o compensato con la realizzazione di opere pubbliche, in misura doppia rispetto al parametro di riferimento.

In caso di intervento su comparti con destinazioni urbanistiche conformi alle previsioni del PRG vigente, per la sola porzione di superfici o volumi eccedenti gli indici previsti, il vantaggio pubblico (standard qualitativo aggiuntivo) dovrà essere monetizzato o compensato con la realizzazione di opere pubbliche.

#### **b) Aree edificate**

Per i PIN proposti su aree edificate ovvero nei casi di ristrutturazione di aree urbane e/o recupero di edifici esistenti, di cambio di destinazioni d'uso in variante al PRG vigente e per i volumi eccedenti l'indice di riferimento della zona urbanistica, l'ulteriore vantaggio pubblico dello standard qualitativo è soddisfatto con la cessione nella misura di 0,3 mq per ogni mc di volume previsto dal PIN fino alla quota corrispondente gli indici del PRG vigente per zone limitrofe con analoga destinazione.

Qualora l'intervento proposto preveda indici urbanistici superiori alle previsioni del PRG per zone con analoga destinazione, per la sola porzione di superfici o volume eccedente, il vantaggio pubblico (standard qualitativo aggiuntivo) dovrà essere monetizzato o compensato con la realizzazione di opere pubbliche in misura doppia rispetto al parametro di riferimento.

#### **c) condizioni particolari**

Il vantaggio pubblico determinato nello standard qualitativo complessivo potrà essere ridotto, su valutazione dell'Amministrazione comunale, a fronte di interventi di evidente particolare qualità e significatività sul piano della riorganizzazione urbana, sul piano del contenimento energetico e dei provvedimenti di mitigazione e recupero ambientale. Tale riduzione non potrà comunque superare complessivamente il 50% del vantaggio pubblico dovuto, ferme restando ai fini della valutazione le indicazioni dell'allegata scheda "1".

L'entità delle cessioni e/o monetizzazioni corrispondenti al predetto vantaggio pubblico degli standard qualitativi, secondo i criteri sopra enunciati, si intende quale valore minimo. E' facoltà del proponente e del Comune concordare entità maggiori o criteri equivalenti di determinazione del vantaggio pubblico stesso.

Il vantaggio pubblico in termini di standard qualitativo, negli interventi privati, è ridotto fino al 50% qualora gli stessi prevedano in tutto o in parte la realizzazione di edilizia residenziale pubblica o comunque a fini sociali; la riduzione sarà proporzionale all'incidenza percentuale che la quota di edilizia pubblica/sociale risulta avere rispetto all'intero volumetria privata prevista dal PIN.

Eventuali specifiche proposte di vantaggio pubblico che per natura ed entità si discostano dalla casistica contenuta nel presente documento saranno oggetto di specifica valutazione dell'Amministrazione che potrà a proprio insindacabile giudizio ricorrere a perizie di valutazione economica-finanziaria fatte fare, a spese del proponente, da professionisti di comprovata esperienza in materia.

### **8. Specifiche sulle procedure.**

Le proposte pervenute a seguito di adesione all'avviso pubblico "Programmi integrati di intervento – Manifestazione d'interesse alla concertazione" e quelle che perverranno a seguito di futuri atti pubblici del Comune costituiscono proposte preliminari di fattibilità. Tali proposte preliminari saranno oggetto di una valutazione quale esito di una fase pre-istruttoria che consenta di individuare l'effettiva procedibilità della proposta e, qualora il parere dell'Amministrazione risultasse non negativo, di aprire un processo di negoziazione finalizzato al raggiungimento ottimale degli obiettivi contenuti nel presente documento, che si conclude con l'espressione di indirizzi da parte dell'Amministrazione ai sensi degli artt. 42 o 48 del D.Lgs 267/2000.

La proposta definitiva ai sensi della L.R. 22/97 e ss.mm.ii. dovrà essere corredata dalla documentazione dalla fonte legislativa stessa citata oltre che dagli adempimenti di legge vigenti. La stessa seguirà le procedure amministrative specifiche disciplinate dalle leggi vigenti in materia.

Nelle convenzioni che dovranno essere sottoscritte dai soggetti attuatori dovranno essere precisati i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati che partecipano, nonché i tempi, comunque non superiori ai dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PIN. La convenzione potrà prevedere, in relazione all'entità od alla rilevanza del PIN, l'attuazione degli interventi mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nei relativi termini progettuali economico-finanziari e temporali, allo scopo di garantire il contemperamento delle esigenze dei singoli attori, senza compromissione dei caratteri e requisiti dell'intero PIN.

**Collaboratore Tecnico**

**Arch. Letizia Appolloni**

**IL Dirigente IV Settore**

**Arch. Manuela Rinaldi**

# Allegato "1"

## INDICAZIONI PER L'INTRODUZIONE DI ELEMENTI QUALITATIVI RELATIVAMENTE A PROGETTI ATTUATI ATTRAVERSO PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.

### Indicazione per la realizzazione di edifici

Tutti gli edifici dovranno essere conformi, in materia di contenimento energetico, alle nuove direttive del D.Lgs 192/2005 e della L.R. 6/2008, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico.

Come già previsto al nel documento delle "Linee guida per la redazione di Programmi Integrati di Intervento", di cui la presente scheda costituisce allegato, il vantaggio pubblico complessivo (standard qualitativo aggiuntivo) potrà essere ridotto, su valutazione dell'Amministrazione comunale, nel caso di interventi di contenimento energetico superiori agli standard richiesti per legge, di interventi di bioedilizia e di provvedimenti di mitigazione e recupero ambientale. La possibilità di riduzione dello standard qualitativo aggiuntivo complessivo sarà valutata in relazione al grado di unitarietà di obiettivi e criteri del progetto, nonché di sistematicità degli interventi sopra citati; pertanto non avranno rilevanza interventi occasionali e puntuali, non inseriti in un sistema unitario di intervento.

Costituisce nello specifico elemento di qualità l'installazione di impianti centralizzati con contabilizzazione individuale dei consumi di energia secondo le più moderne ed avanzate tecnologie presenti sul mercato.

Costituiscono elementi di qualità la sistematica previsione di interventi di bioedilizia.

Costituisce inoltre elemento di qualità la realizzazione di "verde privato ecologico" con piantumazione di alberature resistenti all'inquinamento ed in grado di assorbire in tutto o in parte l'anidride carbonica o comunque in grado di essere utilizzate come regolazione del microclima, isolamento acustico e visivo, oltre alla progettazione di edifici in grado di far fronte alle esigenze delle persone anziane e/o con limitate capacità motorie.

### Indicazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Relativamente alla previsione di urbanizzazioni all'interno dei PIN dovranno essere oggetto di analisi di progettazione:

- la viabilità riferita sia all'esterno sia all'interno dell'ambito d'intervento. In particolare si auspica la realizzazione di percorsi alberati dedicati a biciclette e pedoni, attraversamenti pedonali protetti;
- i marciapiedi da prevedersi di adeguata sezione;
- l'illuminazione pubblica che dovrà essere graduabile e utilizzare, ove possibile, fonti energetiche alternative;
- il verde, realizzato con elementi di dimensioni che possano già anticipare l'effetto cromatico visivo, con attenzione alle essenze ed alle implicazioni rispetto alla futura manutenzione;
- gli impianti di irrigazione alimentati dove possibile da vasche di accumulo;
- gli elementi di arredo urbano articolati in sedute, rastrelliere, cestini, fontanelle e tabelloni informativi;
- l'uso dei materiali di pavimentazione privilegiando materiali lapidei o similari che garantiscano la percorribilità in sicurezza anche in condizioni meteoriche avverse, di facile manutenzione e di notevole resistenza all'usura;
- parcheggi anche superiori alla dotazione minima ove necessari;
- tutti gli altri aspetti, componenti ed elementi di sistemazione urbana richiesti dalla natura delle costruzioni previste e dallo specifico contesto territoriale in cui si inseriscono.

Tutti gli elementi di qualità previsti nell'intervento, relativamente agli edifici ed alle urbanizzazioni, dovranno essere puntualmente descritti negli elaborati e documenti tecnici vincolanti per la realizzazione edilizia, nonché supportati da documentazione di analisi tecnica dei requisiti con previsione dei risultati applicativi relazionati agli specifici contesti d'intervento. Detti elementi saranno parte integrante degli obblighi del proponente in fase di attuazione del PIN pena l'applicazione delle norme di legge in materia contrattuali.