



**COMUNE DI SESTOLA**  
*Provincia di Modena*

**AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI  
“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE” AI SENSI DELL’ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE  
REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24**

**Approvato con determina Dirigenziale n° 170 del 26/06/2018**

**CON INTEGRAZIONE**

**Approvata con Determina Dirigenziale n° \_\_\_ del \_\_\_/07/2018**

**Art. 1 – Oggetto**

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 (PUG) stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (il 01.01.2018), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni dei POC vigenti.

A seguito della scadenza quinquennale del primo POC approvato con Del. C.C. n. 2 del 16.03.2012, gli strumenti urbanistici che disciplinano il territorio afferente al Comune di Sestola sono:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2008;
- la prima variante specifica al POC approvata con Del. C.C. n. 38 del 30/11/2015;
- la seconda variante specifica al POC con valore di PUA APUA 42, approvata con Del. C.C. n. 21 del 17/05/2018;
- il POC con valore di PUA ARS1, adottato con Del. C.C. n. 26 del 25/07/2017 (in salvaguardia);
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Del. C.C. n. 4 del 27/02/2008, successivamente assoggettato a due varianti parziali, l’ultima delle quali è stata approvata mediante Del. C.C. n. 32 del 08/11/2012;

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC 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 Sestola intende avviare l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, ai sensi del comma 3, attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato approvato con Determina Dirigenziale in base agli indirizzi della Giunta Comunale approvati con Del. n. 76 del 21/06/2018, ai fini di raccogliere le "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 PSC, fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatorie siano di interesse strategico.

Il procedimento per la selezione, negoziazione delle suddette manifestazioni di interesse e la stipula degli accordi operativi in attuazione delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, si articolerà pertanto come segue:

1. Approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse (L.R. 24/2017 art. 4 c. 3);
2. Ricezione delle proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;
3. Esame delle proposte preliminari e determinazioni in merito (L.R. 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);
4. Adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico (L.R. 24/2017 art. 4 c. 2);
5. Ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo (L.R. 24/2017 art. 38 c.3);
6. Individuazione degli ambiti di PSC da attuare mediante accordi operativi (L.R. 24/2017 art. 38 c. 8);
7. Deposito, istruttoria, definizione e stipula degli accordi operativi (L.R. 24/2017, art. 38 cc. da 8 a 16).

## **Art. 2 – Obiettivi**

Con il presente avviso pubblico il Comune di Sestola intende promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti del PSC (o parte di essi) indicati al successivo art. 3, cui darne avvio mediante accordi operativi, di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, fino alla scadenza del termine perentorio di tre anni, a dar corso dal 1 dicembre 2018, per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG.

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 ritenute più idonee in

coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC; ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati.

Si intende dare attuazione a tale opportunità offerta dalla norma, mediante il presente avviso e la conseguente e successiva delibera di indirizzo del Consiglio Comunale, al fine di promuovere, in tempi brevi, l'avvio di interventi di riqualificazione di alcune aree strategiche per lo sviluppo del territorio e dell'economia sestolese, rappresentate dal sistema Cimone, comprensivo delle aree sciistiche, dei centri abitati e dagli ambiti di riqualificazione presenti nel territorio comunale, degli ambiti di nuovo insediamento, così come indicati dal PSC nelle Tavole di assetto territoriale; infine si intende portare a conclusione e implementare la dotazione di opere infrastrutturali e attrezzature pubbliche, così come indicate dal PSC e dal documento programmatico del primo POC.

Obiettivi attesi, e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di Accordo Operativo sono:

- l'attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare parti del centro abitato ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante preesistente contribuendo alla nuova realizzazione o completamento di infrastrutture ed attrezzature pubbliche;
- la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane comprese negli ambiti di riqualificazione, di completamento e alberghiere, anche attraverso la riqualificazione delle aree pubbliche e delle aree private, con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;
- la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso.

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

Premesso che il Comune di Sestola è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), di Piano Operativo Comunale (POC), di cui il primo decaduto, due varianti specifiche vigenti e un nuovo POC-PUA adottato, validi fino all'adozione del nuovo PUG, le manifestazioni di interesse possono essere riferite agli interventi individuati dal PSC nelle Tavole relative al *"Piano strutturale - Quadro di assetto territoriale"* Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4, disciplinati dalle *"Norme del Piano Strutturale Comunale"*.

Le proposte dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nel Piano Strutturale del Comune di Sestola e nelle schede relative agli ambiti di trasformazione da esso previsti, quali:

1. **"Aree soggette a PUA interne agli ambiti consolidati"** di cui agli Artt. 57 e 103 – Allegato 1 delle Norme del PSC;
2. **"Ambiti urbani da riqualificare – ARS1"** di cui all'Art. 64 delle Norme di PSC: attivazione di proposte di privati per l'integrazione di superfici per attrezzature e servizi all'ambito d'intervento oggetto del PUA adottato;

3. **“Ambiti di nuovo insediamento residenziale – NIS1 – NIS2 – NIS4 – NIS5”**: ogni proposta d’intervento, pur nella conformità agli strumenti urbanistici vigenti, dovrà prevedere la realizzazione di solo una parte delle capacità edificatorie assegnate dal PSC alle stesse aree, ovvero la capacità insediativa minima ammessa dalla scheda d’ambito.

4. **“Ambito produttivo da riqualificare – APRS1”** di cui agli Artt. 73 e 74 delle Norme di PSC: attivazione di proposte di ampliamento e riuso con riqualificazione ambientale del comparto.

5. **“Ambito di nuovo insediamento produttivo – APNS1”** di cui agli Artt. 75 e 76 delle Norme di PSC: attivazione di proposte finalizzate all’insediamento di una stazione carburanti con servizi annessi per la delocalizzazione dall’ambito urbano consolidato, all’insediamento di un’area conferimento, stoccaggio e trattamento inerti, alla riqualificazione del sistema produttivo artigianale.

6. **“Aree per attrezzature turistico-alberghiere - ATA”** di cui all’Art. 89 delle Norme di PSC: interventi per le nuove realizzazioni, gli ampliamenti eccedenti il 20% della Su esistente, il cambiamento parziale della destinazione d’uso, tra quelle non ammesse dal PSC, di strutture ricettive inattive da almeno tre anni.

7. **“Polo funzionale dello sci – Sistema Cimone”** di cui agli Artt. 78 e 79 delle Norme del PSC, per l’attuazione e l’integrazione tra le “Aree di trasformazione/qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia (Centri servizi)”, “Aree di attrezzature turistico – alberghiere” ATA, il consolidamento e la qualificazione del “complesso degli impianti e piste esistenti”, l’adeguamento normativo e messa in sicurezza, il miglioramento di accessibilità e sosta nel rispetto, salvaguardia e riqualificazione dei valori paesaggistici, naturali e ambientali; solo ai sensi e per gli effetti di un Accordo Territoriale di cui all’Art. 58 della L.R. 24/2017 il “Polo funzionale esistente” individuato in cartografia può essere riconosciuto al fine di concordare obiettivi e scelte strategiche in aggiornamento delle attuali previsioni di PSC.

Le proposte saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC, nonché con gli obiettivi di pubblico interesse e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dall’Amministrazione comunale.

La manifestazione di interesse può riguardare gli ambiti indicati nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti, oltre a soddisfare i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richieste dal PSC vigente, dalle norme vigenti e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell’intervento proposto.

Il requisito della sostenibilità territoriale dovrà essere dimostrato tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall’intervento.

Al fine di dare agli ambiti un assetto plani volumetrico e un grado di fattibilità che rispetti i criteri di qualità di insediamento, rispetto alle previsioni di dimensionamento del PSC, l’Amministrazione mette a disposizione le aree di sua proprietà poste negli ambiti NIS1, ARS1, APUA7 Mammi; inoltre, ai fini di dare attuazione alla trasformazione/qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, l’Amministrazione Comunale mette a disposizione l’area di proprietà nell’ambito per “Centri Servizi” in località Lago della Ninfa, all’interno del “Polo funzionale dello sci – Sistema

Cimone” e l’immobile “ex stazione di arrivo seggiovia Cimoncino”, quest’ultimo in attuazione e aggiornamento delle attuali previsioni di PSC con la stipula di Accordo Territoriale.

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

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari di piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali e normativi di cui all’Art. 3;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dai proprietari degli immobili;
- gli operatori economici interessati all’attuazione delle previsioni riguardanti anche aree e immobili comunali;
- gli operatori economici interessati all’attuazione delle previsioni riguardanti immobili di proprietà di società in concordato preventivo.

#### **Art. 5 – Modalità e termini per la presentazione delle proposte**

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all’Art. 6, dovrà pervenire, pena la non valutazione delle medesime, **entro 90 giorni** dalla data di pubblicazione del presente avviso, e cioè **entro il giorno 27 settembre 2018**.

La documentazione dovrà essere indirizzata al Comune di Sestola, Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata (PEC): [comune@cert.comune.sestola.mo.it](mailto:comune@cert.comune.sestola.mo.it).

Il modulo di domanda, in carta semplice, dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all’Art.4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF; nell’oggetto della trasmissione deve essere indicato “Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 L.R. 24/2017”.

Nel corso della valutazione, le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare presentata (schema di assetto urbanistico), fino a quello dell’Accordo Operativo, come previsto al comma 3 dell’art. 38 della L.R. 24/2017 e/o da successive circolari e/o Atti di Coordinamento.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati successivamente alla presentazione delle proposte dall’Amministrazione Comunale ad una fase di negoziazione in cui approfondire i contenuti della proposta e sottoscrivere bozza di Convenzione o di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nella Delibera di Indirizzo, da sottoporre al Consiglio Comunale per l’adozione.

#### **Art. 6 – Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse**

1. Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente unitamente al presente Avviso:

<http://www.comune.sestola.mo.it>

Qualora la proposta sia presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà indicare il referente nominato dai restanti proprietari a rappresentarli;

2. Copia del documento di identità;

3. Documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;

4. Le proposte presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno inoltre essere accompagnate dalla seguente documentazione:

- atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore dell'operatore economico proponente;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente;

5. Stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;

6. Proposta di Accordo, redatta in conformità al P.S.C. e coerente con gli obiettivi contenuti nel presente avviso, composta dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Descrittiva, composta di 4 cartelle con un massimo di 10.000 battute, descrittiva dei contenuti della proposta di intervento, con particolare riferimento agli aspetti di interesse pubblico nelle proposte di incremento delle dotazioni territoriali e ambientali, di miglioramento del sistema infrastrutturale preesistente, di valorizzazione delle risorse storico-culturali e ambientali-paesaggistiche, di contenimento del consumo di suolo, di recupero e valorizzazione in ambito urbano di nuove superfici permeabili, di applicazione di modelli eco-sostenibili degli insediamenti;
- Progetto urbano, 2 tavole alla scala 1:500, rappresentanti l'assetto urbanistico dell'area interessata e il suo inserimento nel tessuto urbano e/o nell'ambiente, comprensivo del sistema delle nuove dotazioni, delle infrastrutture e servizi, degli interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale e strutturale, degli interventi di caratterizzazione della proposta di intervento rispetto ai temi di miglioramento della qualità ambientale del tessuto urbano, di recupero di superfici permeabili, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali, paesaggistico-ambientali e delle specificità dei luoghi;
- Bozza di Convenzione urbanistica, nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato, il crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico, le garanzie finanziarie che il proponente si impegna a prestare per assicurare la corretta attuazione dell'intervento proposto;
- Relazione economico-finanziaria, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, corredata da documentazione idonea a verificare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate per la completa attuazione dell'intervento proposto;

- Relazione ambientale, di valutazione e verifica di sostenibilità ambientale e territoriale con riferimento alle criticità evidenziate nella VALSAT del PSC, di ottemperanza alle norme di PSC in merito alle prescrizioni specifiche e della relazione Geologica del POC, alle Analisi di risposta sismica, in riferimento allo “Studio di microzonazione sismica e analisi CLE”, agli atti con prot. 280 del 24/01/2015 (RER), integrato dallo studio per il completamento della microzonazione sismica e analisi CLE del Comune di Sestola, agli atti con prot. 7970 del 09/12/2016, in riferimento all’ambito della proposta di Accordo Operativo, con indicazione degli obiettivi assunti con l’intervento proposto e gli eventuali impegni a soddisfare prestazioni ottimali in relazione alle criticità di matrici ambientali di ambito.

## **Art. 7 – Valutazione delle proposte**

Le proposte costituenti manifestazione di interesse presentate in risposta al presente avviso dovranno essere:

- coerenti con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all’articolo 2;
- conformi alla disciplina urbanistica vigente comunale e sovraordinata;
- complete della documentazione richiesta ai precedenti articoli 5 e 6.

Ai fini della valutazione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell’utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture esistenti, per l’integrazione, il completamento e l’implementazione delle dotazioni di servizi e delle infrastrutture nelle aree di intervento, nonché la soluzione di criticità individuate dal PSC e dal POC;
- il grado di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti della Relazione economico-finanziaria e del crono-programma contenuto nella bozza di Convenzione urbanistica;
- i livelli di qualità ambientale a scala urbana e territoriale degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di riduzione della densità insediativa, della permeabilità dei suoli, di piantumazioni ad alto fusto, di utilizzo di sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d’area, della gestione dei rifiuti, delle acque e della qualità dell’aria;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili, qualità architettonica per l’inserimento nel tessuto edilizio circostante e nel paesaggio.

I titolari delle proposte preliminari inviate in risposta al presente avviso, potranno essere invitati dall’Amministrazione Comunale, sia nella fase propedeutica all’adozione dell’indirizzo consiliare, sia successivamente l’adozione di detto atto di indirizzo (ossia nella fase di verifica della proposta di accordo operativo), ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e della proposta di Accordo operativo ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017.

Sia nella fase istruttoria delle proposte preliminari, sia nella fase di verifica e negoziazione delle proposte di accordo operativo, l’Amministrazione potrà invitare due o più proposte ad aggregarsi

fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme; l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo operativo.

Saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti ambientali, geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ecc.).

#### **Art. 8 - Impegni correlati all'eventuale assunzione delle proposte nell'atto di indirizzo**

A partire dalle manifestazioni 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 sulla parte di previsioni del PSC che intende attuare.

Le proposte di accordo operativo dovranno essere presentate, complete degli elaborati indicati dall'art. 38, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 24/2017, entro e non oltre il termine di 3 anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, prima dell'avvio del procedimento di approvazione del PUG.

Saranno valutate e stipulate sulla base dei criteri, requisiti e limiti stabiliti nella delibera di indirizzo; in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti.

#### **Art. 9 - Responsabile del procedimento e contatti**

Ai fini e con gli effetti di cui agli articoli n.7 e n.8 della Legge n.241/1990 si comunica quanto segue:

- amministrazione competente: Comune di Sestola – Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente;
- oggetto del procedimento: “AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE” AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24”;
- Responsabile del procedimento: architetto Giovanni Cerfogli, Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente;
- la procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinario di 90 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte; il predetto termine ordinario potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità;
- le informazioni in merito al presente invito e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente del Comune di Sestola al numero telefonico 0536 62504, oppure all'indirizzo mail: [urbanistica@comune.sestola.mo.it](mailto:urbanistica@comune.sestola.mo.it) .

- gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

#### **Art. 10 - Disposizioni finali**

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi della normativa vigente in materia, saranno perseguite ai sensi di legge, e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

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

**Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente  
Arch. Giovanni Cerfogli**