



AVVISO ESPLORATIVO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE" IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 8 E 9 DEL PIANO OPERATIVO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) E SCHEDA DI INTERVENTO N.2 DELL' ATTO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Settore Territorio e Ambiente – Servizio Ufficio di Piano

Indirizzo: NOCERA INFERIORE (SA) PIAZZA DIAZ ,1 cap. 84014

Telefono: 089-3235308

Posta Elettronica: antonio.giordano@comune.nocera-inferiore.sa.it

PEC: protocollo@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it

Indirizzo Internet (URL): <http://www.comune.nocera-inferiore.sa.it>

Responsabile del Settore Territorio e Ambiente: arch. Fontanella Antonio

SI RENDE NOTO

- Che in coerenza con l'impostazione innovativa del governo del territorio in Campania, il "Piano Operativo" del PUC di Nocera Inferiore costituisce il documento fondamentale di programmazione che l'Amministrazione Comunale pone a base delle azioni integrate, pubbliche e private, per il miglioramento delle condizioni economico-sociali e culturali della popolazione insediata nel rapporto con il proprio territorio;
- Che lo stesso PUC in questa ottica ha adottato la scelta strategica della rigenerazione urbana intesa come piena utilizzazione sociale ed economica del patrimonio insediativo da sottoporre pertanto a interventi diffusi di manutenzione, riqualificazione e gestione o – ove necessario – di ristrutturazione anche radicale per ottenere, con la necessaria gradualità, la riqualificazione, non solo funzionale e gestionale, ma anche propriamente morfologica degli spazi e dei manufatti urbani;
- Che l'ambizione di questa Amministrazione Comunale, trasfusa nel PUC, è quella di surrogare l'immagine oggi dominante della anonima edilizia finalizzata alla produzione di rendita immobiliare, alla costruzione di una nuova immagine, di città, architettonicamente rimodellata, in modo da tradurre l'idea di una città che esprima senso della storia e della cultura, socialità e vivibilità eludendo il consumo di suolo;
- Che in applicazione dei principi di buona amministrazione, economicità, efficacia, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, il Comune di Nocera Inferiore, intende acquisire "Manifestazioni di Interesse" volte ad individuare consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o composti da proprietari di immobili comunque costituenti almeno il 51 % del complessivo valore immobiliare imponibile degli ambiti, così come individuati nella tavola 3.1.1 del P.U.C. e denominati "Rione Amicizia" e "Rione Grotti Sud" di cui agli

artt. 8 e 9 del P.U.C. Operativo e Scheda intervento n. 2 dell'Atto di Programmazione degli Interventi .

Tanto premesso e considerato si procede alla pubblicazione del presente Avviso finalizzato all'acquisizione di "Manifestazioni di interesse" regolate dai seguenti articoli:

Art. 1 – Oggetto

Il P.U.C ed il relativo Piano Operativo di cui agli artt. 8 e 9, hanno stabilito che “ La redazione del PUA può essere assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito. Trascorsi due anni dall'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere l'iniziativa per la formazione pubblica del PUA”

La redazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) può essere, quindi, assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito.

Allo scopo di selezionare le previsioni del PUC, cui dare immediata attuazione, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, ai criteri di priorità, ai 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 Nocera Inferiore intende incoraggiare 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 PUC, 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 inerenti gli ambiti del PUC e relativo Piano Operativo (o parte di essi) indicati al successivo art. 3 cui dare avvio, mediante eventuale accordo operativo.

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 PUC ed alle indicazioni contenute nel Piano Operativo in coerenza con quanto disposto dalla LRC n.16/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi della rigenerazione urbana intesa come piena utilizzazione sociale ed economica del patrimonio insediativo da sottoporre pertanto a interventi diffusi di manutenzione, riqualificazione e gestione o di ristrutturazione anche radicale per ottenere, con la necessaria gradualità, la riqualificazione, non solo funzionale e gestionale, ma anche propriamente morfologica degli spazi pubblici e privati.

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

Con riferimento agli elaborati del PUC ed in particolare agli artt. 8 e 9 delle NTA del Piano Operativo vigente e del RUEC vigente, le manifestazioni di interesse possono essere riferite ai seguenti ambiti:

	Volumi esistenti	S.T.	Nuovi alloggi	Alloggi ERS	Alloggi in libero mercato	Quota terziario	Standard indotti dalla quota residenziale	Standard indotti dalla quota terziaria
Ristrutturazioni urbanistiche Amicizia e Grotti Sud	Volume = 111.963 mc	25.702 mq	93	37	56		26.154 mq	-

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 deve dimostrare comunque la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PUC per l'ambito complessivo.

A tal proposito vengono riportati gli artt. 8 - 9 del Piano Operativo del P.U.C. per l'individuazione degli interventi nonché stralci della scheda di intervento n. 2 dell'A.P.I.

PIANO OPERATIVO - art. 8 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL "RIONE AMICIZIA"

È prevista la ristrutturazione urbanistica mediante PUA, esteso all'intero ambito.

La redazione del PUA può essere assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito. Trascorsi due anni dall'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere l'iniziativa per la formazione pubblica del PUA.

In caso di più candidature di consorzi privati, il Comune può indire una procedura pubblica di valutazione comparativa per individuare l'offerta migliore.

Il Pua dovrà:

- documentare il censimento del patrimonio edilizio esistente, verificandone la legittimità, la consistenza quantitativa, le condizioni prestazionali e di manutenzione;*
- documentare il censimento degli utilizzatori (nuclei familiari e utenti) distinguendo i proprietari dagli inquilini in affitto e dagli inquilini sulla base di altro titolo d'uso;*
- proporre la conservazione degli eventuali edifici idonei per prestazioni funzionali e livello di manutenzione (purché legittimamente realizzati o condonati);*
- proporre la riorganizzazione dei residui volumi complessivi (le preesistenze legittime incrementate del 30%) attraverso il ridisegno della lottizzazione che garantisca : l'ampliamento dei percorsi carrabili adeguatamente riconnettendoli alla viabilità urbana, una previsione adeguata di marciapiedi, dotazioni essenziali di verde e di parcheggi pubblici;*
- prevedere destinazioni commerciali di vicinato e servizi privati ai piani terra per almeno il 30% delle superfici utili;*
- definire procedure gestionali che, anche avvalendosi delle opportunità dell' "edilizia residenziale sociale" (ERS) e/o dell' "edilizia pubblica sociale" (EPS), garantiscano:*

- la riserva a ERS o EPS del 40 % degli alloggi aggiuntivi rispetto al numero di quelli preesistenti e sostituiti;
- agli attuali proprietari la possibilità di scegliere fra la proprietà di unità immobiliari di superficie utile lorda incrementata del 10% rispetto alle preesistenti o una remunerazione monetaria pari al valore di mercato ante operam incrementata del 15%;
- agli attuali inquilini la possibilità di accedere all'uso di una unità immobiliare di s.u.l. non inferiore alla precedente ad un canone proprio dell'ERS;
- al consorzio la facoltà di vendere o affittare le eventuali unità residenziali residue e i locali commerciali/ terziari a piano terra a prezzi di mercato;
- prevedere per le eventuali quote di edilizia abitata di proprietà del consorzio tipologie edilizie innovative, attente alle esigenze della nuova domanda residenziale;
- programmare l'attuazione degli interventi secondo stralci funzionali da realizzare ciascuno entro due anni.

Ove trascorrono tre anni dall' approvazione del PUC senza iniziative concrete volte alla formazione dei PUA di cui al secondo capoverso, l'Amministrazione si riserva di riconsiderare la disciplina di cui al presente articolo, nel caso ampliando gli interventi specifici eseguibili in regime di intervento diretto.

PIANO OPERATIVO - art. 9 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL “RIONE GROTTI SUD ”

È prevista la ristrutturazione urbanistica mediante PUA, esteso all'intero ambito.

La redazione del PUA può essere assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito. Trascorsi due anni dal l'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere l'iniziativa per la formazione pubblica del PUA.

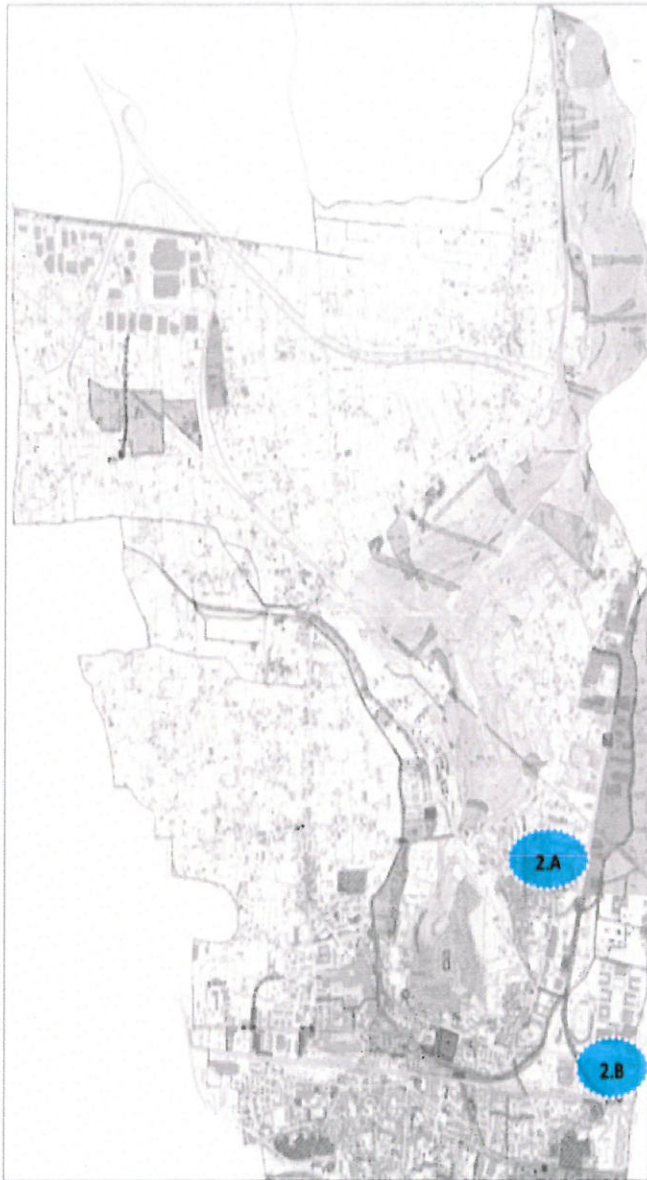
In caso di più candidature di consorzi privati, il Comune può indire una procedura pubblica di valutazione comparativa per individuare l'offerta migliore.

Il Pua dovrà:

- documentare il censimento del patrimonio edilizio esistente, verificandone la legittimità, la consistenza quantitativa, le condizioni prestazionali e di manutenzione;
- documentare il censimento degli utilizzatori (nuclei familiari e utenti) distinguendo i proprietari dagli inquilini in affitto e dagli inquilini sulla base di altro titolo d'uso;
- proporre la conservazione degli eventuali edifici idonei per prestazioni funzionali e livello di manutenzione (purché legittimamente realizzati o condonati);
- proporre la riorganizzazione dei residui volumi complessivi (le preesistenze legittime incrementate del 30%) attraverso il ridisegno della lottizzazione che garantisca : l'ampliamento dei percorsi carrabili adeguatamente riconnettendoli alla viabilità urbana, una previsione adeguata di marciapiedi, dotazioni essenziali di verde e di parcheggi pubblici;
- prevedere destinazioni commerciali di vicinato e servizi privati ai piani terra per almeno il 25 % delle superfici utili;
- definire procedure gestionali che, anche avvalendosi delle opportunità dell' "edilizia residenziale sociale" (ERS) e/ o dell' "edilizia pubblica sociale" (EPS), garantiscano:

- la riserva a ERS o EPS del 40 % degli alloggi aggiuntivi rispetto al numero di quelli preesistenti e sostituiti;
- agli attuali proprietari la possibilità di scegliere fra la proprietà di unità immobiliari di superficie utile lorda incrementata del 10% rispetto alle preesistenti o una remunerazione monetaria pari al valore di mercato ante-operam incrementata del 15%;
- agli attuali inquilini la possibilità di accedere all'uso di una unità immobiliare di s.u.l. non inferiore alla precedente ad un canone proprio dell'ERS;
- al consorzio la facoltà di vendere o affittare le eventuali unità residenziali residue e i locali commerciali/ terziari a piano terra a prezzi di mercato;
- prevedere per le eventuali quote di edilizia abitativa di proprietà del consorzio tipologie edilizie innovative, attente alle esigenze della nuova domanda residenziale;
- programmare l'attuazione degli interventi secondo stralci funzionali da realizzare ciascuno entro due anni.
- Ove trascorrono tre anni dall'approvazione del PUC senza iniziative concrete volte alla formazione dei PUA di cui al secondo capoverso, l'Amministrazione si riserva di riconsiderare la disciplina di cui al presente articolo, nel caso ampliando gli interventi specifici eseguibili in regime di intervento diretto





Relazione Tecnica art. 11.1 Il dimensionamento delle trasformazioni: le residenze (cfr. Scheda precedente).

NTA Strutturale - art. 16 - B2 - AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI

.....4. In particolare il PUC per gli *Aggregati edificati recenti consolidati* ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 300;
- attività artigianali con esclusione - previo parere della competente ASL - delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 160;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

6. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89.

Art. 4 - Soggetti ammessi

Possono presentare proposta ai sensi del presente Avviso:

- i proprietari degli immobili situati negli ambiti di cui all'art. 3, riuniti in consorzio che, comunque, abbiano disponibilità del 51% del valore immobiliare del relativo ambito ;
- operatori economici interessati all'attuazione delle previsioni in base ad un accordo scritto con i proprietari degli immobili suddetti, o all'attuazione nelle aree comunali.

Art. 5 - Modalità e termini per la presentazione delle proposte

La proposta costituente manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all'art. 6, dovrà pervenire, pena la non valutazione della medesima, entro la data del **13 Settembre 2019 ore 12,00**.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: ufficiodipiano@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it

La domanda dovrà essere debitamente firmata dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF.

È altresì ammesso l'inoltro in formato cartaceo, in busta chiusa, in tal caso la documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del SUE del Comune di Nocera Inferiore.

In entrambi i casi nell'oggetto deve essere indicato *“Manifestazione di interesse di cui agli artt. 8 e 9 del Piano Operativo”*.

La domanda in oggetto, va redatta in carta semplice.

Art. 6 - Documentazione da allegare alla domanda per la “Manifestazione di interesse”

La documentazione da allegare alla proposta di cui all'art. 5 deve comprendere:

- 1) i dati anagrafici del soggetto proponente (comprensivi di ragione sociale, recapito telefonico, indirizzo pec). Nel caso di proposta formulata da più proponenti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo di un referente;
- 2) copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i;
- 3) stralcio della planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità del/i proponente/i.
- 4) copia dell'eventuale accordo scritto, in forza del quale l'operatore economico ha acquistato la disponibilità dell'immobile.
- 5) relazione tecnica descrittiva della proposta di intervento, contenente, nel rispetto delle linee guida e del dimensionamento indicati nel PUC :
 - estratti cartografici di PUC e normativo del RUEC delle aree interessate;
 - l'indicazione dei parametri urbanistico – edilizi che la caratterizzano;
 - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare;
 - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere;
 - eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico ed eventuale loro progettazione, ovvero assicurando contributi per la loro realizzazione;
- 6) cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
- 7) relazione di inquadramento ambientale della proposta, verificata anche rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella VAS del PUC, con l'indicazione degli obiettivi che si intendono perseguire, nonché l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.

Devono, inoltre, essere presentati i seguenti documenti:

- a) schema di assetto urbanistico ed edilizio di tutte le aree interessate, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato della cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali;

- b) relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità.

Art. 7 - Valutazione delle proposte

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse dovranno essere:

- complete di quanto definito agli artt. 5 e 6 per ciò che concerne la documentazione minima da presentare;
- coerenti con:
 - ★ le linee guida e il dimensionamento indicati nel PUC vigente e gli obiettivi del documento di VAS e del relativo Rapporto Ambientale;
 - ★ le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Il Comune si riserva di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità delle proposte. I titolari delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione Comunale ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione e conseguente accordo operativo, i cui esiti saranno inseriti nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione del Piano Urbanistico Attuativo.

Oltre alla rispondenza alle linee guida e al dimensionamento del PUC. vigente, per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto della manifestazione d'interesse, saranno valutate sulla base dei seguenti parametri e criteri:

- 1) la maggior utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, così come già individuate nel Quadro Conoscitivo del PUC vigente, migliorare la qualità dell'insediamento urbano e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nel territorio e i progetti unitari (che possono contemplare più ambiti e/o più aree);
- 2) il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, in particolare delle dotazioni pubbliche. Sarà valutata anche la fattibilità degli eventuali stralci successivi di attuazione dell'intero ambito, nel caso di proposte relative a sub- ambiti parziali;
- 3) i livelli di qualità previsti per gli interventi, sia in termini di qualificazione del territorio (disegno urbanistico), che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, ecc.);

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

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione comunale valuterà la presentazione di proposte di accordi operativi sulla quota parte di previsioni del PUC che intende attuare.

Art. 9 - 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 e le “Manifestazioni di interesse” presentate, non costituiscono avvio di procedura di gara pubblica e non vincolano, in alcun modo, l’Ente che si riserva la facoltà di non procedere all’indizione della successiva procedura di affidamento, ovvero di avviare una diversa procedura e/o sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte le procedure, senza che i soggetti 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. 10 – Informazioni

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale del Servizio Ufficio di Piano del Settore Territorio ed Ambiente, facendo riferimento ai recapiti pubblicati sul sito web.

Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: <http://www.comune.nocera-inferiore.sa.it> link PUC.

Il Dirigente S.T.A.

Arch. Antonio Fontanella



Il Sindaco

Avv. Manlio Torquato

