



AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL "PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ" ai sensi del nuovo art. 40-bis della Legge regionale n°12/2005

Premesso che:

- la Legge regionale (LR) n°12/2005 come modificata dalla LR 18/2019, aveva introdotto all'art. 40-bis una disciplina per il "*patrimonio edilizio dismesso con criticità*" costituito dagli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causavano criticità per salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- la Giunta Comunale con DGC 138 del 01/07/2020 ha stabilito di procedere all'individuazione del "*patrimonio edilizio dismesso con criticità*" ai sensi dell'allora vigente art. 40-bis della LR 12/2005 anche mediante la consultazione di operatori privati interessati a realizzare interventi di recupero e/o demolizione;
- attraverso la pubblicazione del relativo Avviso la cittadinanza è stata invitata a presentare, il proprio interesse (entro il 31 Agosto 2020) e, a seguito dell'avviso, sono giunte alcune proposte;
- altri immobili di cui era noto lo stato di dismissione, erano già stati individuati dal Piano di Governo del Territorio.

L'art. 40-bis della Legge regionale 12/2005 è stato recentemente modificato e prevede che i comuni, con deliberazione Consiliare, individuino entro il 31 Dicembre 2021 gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12*" risultano dismessi da almeno un anno e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Si rende pertanto necessario procedere con una nuova manifestazione d'interesse finalizzata alla presentazione di proposte per l'individuazione del "*Patrimonio edilizio dismesso con criticità*" ai sensi del nuovo art. 40-bis della LR 12/2005, che così si sintetizza:

- il periodo di dismissione dell'immobile è fissato in un anno anziché cinque;
- vanno documentate le criticità causate dall'immobile per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
- le disposizioni dell'art.40-bis non si applicano in ogni caso:
 - a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;
 - b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
 - b-bis) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel Piano Territoriale Regionale e agli interventi che determinano il consumo di suolo (di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della LR. 31/2014).

- I comuni, entro il 31 Dicembre 2021, possono individuare, mediante deliberazione del Consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art.40-bis, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica;
- i comuni prima della deliberazione notificano ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, affinché entro trenta giorni dal ricevimento possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;
- la deliberazione può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione di perizia asseverata di privati che certifichi il non uso dell'immobile e una o più criticità;
- La richiesta di piano attuativo, di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari - ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della LR 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3-bis, della legge - devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui sopra o dall'esito positivo della verifica sulla perizia, salvo diverso termine, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni, previsto dai comuni con apposita deliberazione;
- Gli interventi sugli immobili individuati usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente, determinato dal Consiglio comunale nella deliberazione, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento.
- Per gli interventi - fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili già individuate negli strumenti urbanistici - i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente all'incremento di fabbisogno delle stesse. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni, dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.
- Se il proprietario non provvede entro il termine (di cui al comma 4 dell'art. 40 bis), non può più accedere ai benefici (di cui ai commi 5 e 6) e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata (non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici).
- Decorso il termine di cui sopra senza presentazione delle richieste o dei titoli, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza dell'immobile, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito, fino all'indice di edificabilità previsto per l'area: diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel "registro delle cessioni" dei diritti edificatori.
- Decorso infruttuosamente anche il termine di cui sopra, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta, in caso di demolizione, la superficie lorda esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.
- Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui all'art.40-bis sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

tutto ciò premesso la Dirigente

AVVISA e INVITA

tutti i soggetti potenzialmente interessati (cittadinanza, operatori economici, rappresentanti di associazioni, etc) a segnalare all'Amministrazione Comunale la presenza di edifici dismessi da almeno un anno, di qualsiasi destinazione d'uso, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio e sociale, per i quali è necessario attivare processi di recupero e/o demolizione, con riferimento all'art. 40-bis "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*" della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'amministrazione comunale prenderà comunque in considerazione le istanze già pervenute in ragione della precedente manifestazione di interesse, che possono, a scelta del proponente, essere o meno integrate in forza della presente manifestazione.

Art. 1 Impegni del proponente

La manifestazione d'interesse dovrà contenere l'identificazione dell'immobile.

Se la manifestazione viene presentata **dal proprietario**, dovrà essere allegata

- la certificazione dell'avvenuta dismissione da almeno un anno,
- l'impegno del proprietario a procedere alla predisposizione del progetto e all'attuazione degli interventi nei termini temporali fissati dalla norma sulla scorta del cronoprogramma allegato alla domanda: la norma prevede che la richiesta di piano attuativo, di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari - ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della LR 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3-bis, della legge - debbano essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale prevista dall'art. 40-bis.

Art. 2 Immobili già individuati nel PGT che presentano le caratteristiche del patrimonio edilizio dismesso con criticità

Il PGT vigente già individua come aree degradate o dismesse, da recuperare o riqualificare:

- gli edifici produttivi da riconvertire (disciplinati all'art. D25 delle norme del Piano Regole vigente e rappresentati nella tavola PR1 con contorno viola);
- gli ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione previa pianificazione attuativa ai sensi dell'art. D22 (e allegato 4 delle Norme del PR vigente).

Alcuni immobili non sono oggi dismessi o hanno già avviato un processo di riqualificazione e appare pertanto coerente con gli obiettivi e le definizioni di legge proporre la loro eliminazione dall'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Art. 3 Modalità di presentazione della candidatura

I soggetti proponenti dovranno presentare i seguenti documenti:

1) Domanda di partecipazione (allegato 1 al presente avviso);

La manifestazione di interesse, resa conformemente all'Allegato 1 deve riportare tutte le dichiarazioni/dati ivi indicate ed essere redatta conformemente alla dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 ed accompagnata

dalla fotocopia non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i legale rappresentante o del proponente.

2) scheda dell'immobile

- per i **proponenti non proprietari** (allegato 2 al presente avviso) con individuazione dell'immobile e delle criticità rilevate;

- per i **proponenti proprietari** (allegato 3 al presente avviso) con individuazione dell'immobile e delle criticità rilevate della proposta di intervento e del relativo cronoprogramma.

La casella interventi contiene la documentazione preliminare di progetto riferita all'intervento proposto, con indicazione dell'oggetto e delle finalità dell'intervento.

Art. 6

Termini e modalità di presentazione delle candidature

Le candidature devono essere inviate tramite Posta elettronica certificata entro e non oltre le **ore 12:00 del 4 Ottobre 2021** al seguente indirizzo: territorio@pec.comune.mantova.it oppure consegnate in busta chiusa, entro lo stesso termine, mediante raccomandata indirizzata al Settore Territorio e Ambiente, del Comune di Mantova in Via Roma n. 39.

L'invio della domanda/plico dovrà recare la dicitura: "*Manifestazioni di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della LR 12/2005 e s.m.i. e per i relativi interventi di recupero e/o demolizione*".

Il presente avviso non intende porre in essere alcuna procedura concorsuale e non prevede graduatorie, attribuzioni di punteggio e/o altre classificazioni di merito, né comporta diritto alcuno di ottenere un incarico professionale o un contributo da parte del Comune.

Art. 7

Esito dell'invito

L'Amministrazione Comunale terrà conto delle proposte coerenti con la normativa, riservandosi la facoltà di non procedere all'individuazione di alcuna proposta nel caso in cui non risulti idonea in relazione all'oggetto dell'avviso, fatta salva la possibilità di accedere agli incentivi disposti dalla legge, con presentazione di perizia giurata da parte del privato proprietario nei modi e nei termini previsti dalla legge stessa;

Art. 8

Disposizioni finali

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse da parte del proprietario solleva il Comune dalla fase di notifica prevista dalla legge, venendo a cadere le ragioni di questa, ovvero l'interesse del proprietario a dimostrare l'assenza dei presupposti per l'inserimento.

Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 40-bis a condizione che, entro tre anni dall'individuazione - di cui al primo periodo del comma 1 ovvero, ai sensi del secondo periodo del comma 4 dell'art.40-bis - entro altro termine non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

Art. 9

Informazioni

Per ulteriori informazioni e chiarimenti di carattere tecnico e sostanziale si prega di rivolgersi per email ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

- Giovanna Michielin: giovanna.michielin@comune.mantova.gov.it – tel. 0376/338479
- Annalisa Zanellini: annalisa.zanellini@comune.mantova.gov.it - tel. 0376/338237
- Francesca Painsi: francesca.painsi@comune.mantova.gov.it - tel. 0376/338477

Art. 10
Trattamento dei dati

Ai sensi del D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101, di adeguamento dell'ordinamento interno al GDPR che modifica il D. Lgs. n. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato da questo avviso di manifestazione di interesse, si informa che i dati personali forniti dai candidati, obbligatori per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura, costituiranno una banca dati in possesso della Pubblica Amministrazione, finalizzata esclusivamente all'espletamento delle procedure di scelta del soggetto proponente.

Titolare del trattamento è il Comune di Mantova, Settore Territorio e Ambiente.

Responsabile del trattamento dei dati è l'arch. Giovanna Michielin (Dirigente del Settore Territorio e Ambiente).

In relazione al trattamento dei dati personali i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101.

Il candidato, formulando la propria proposta dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione innanzi menzionate.

Art. 11
Responsabile del Procedimento

Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è il coordinatore del progetto arch. Giovanna Michielin, Dirigente del Settore Territorio e Ambiente.

Art. 12
Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato sul sito Internet del Comune di Mantova visibile all'indirizzo:
<https://www.comune.mantova.gov.it/>

La Dirigente Settore Territorio e Ambiente
Arch. Giovanna Michielin