

OGGETTO : Linee guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Approvazione

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di Giunta comunale n. 186 del 23.06.2011 è stata approvata la nuova struttura organizzativa del Comune di Forlì dando luogo ad un assetto della macrostruttura per aree di tipo funzionale;
- la nuova macrostruttura ha determinato, fra le numerose modifiche al modello organizzativo, il trasferimento della funzione relativa al controllo ed istruttoria delle opere di urbanizzazione attuative di Piani urbanistici dal Servizio Ambiente presso il servizio Edilizia e Piani attuativi per consentire un efficientamento attraverso la ricomposizione in una logica di processo dell'intera procedura;
- a seguito della riorganizzazione dell'Unità operata dalla macrostruttura è stato costituito, con determinazione del direttore generale n. 1858 del 12.07.2011, un gruppo di lavoro con finalità di accelerare i tempi per l'ultimazione dei procedimenti in istruttoria di Piani attuativi e redigere un disciplinare tecnico per l'introduzione di una nuova procedura autorizzativa relativa agli strumenti attuativi e la regolamentazione dell'attuazione degli stessi;
- con determina dirigenziale n. 3081, del 09.12.2011, si è provveduto alla ridenominazione dell'Unità gestione strumenti attuativi in Unità strumenti attuativi e urbanizzazioni attribuendo, in coerenza con le indicazioni della nuova macrostruttura, la responsabilità ad un'unica struttura organizzativa dell'intero processo connesso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione compreso la vigilanza ed il controllo delle medesime;

Considerato che :

- lo stato di attuazione dei Piani previsti dallo strumento urbanistico generale denominato "PRG 2003" risulta ad oggi pari al 50% degli interventi previsti ;

Rilevato che il numero consistente di Piani attuativi che dovranno essere ancora

presentati ed approvati(circa 150) determina la necessità che l'amministrazione definisca con urgenza precise indirizzi progettuali per dare omogeneità di metodo e contenuto al fine di favorire interventi che determinino una minore pressione sull'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile;

Valutato opportuno introdurre tali indicazioni progettuali di sostenibilità degli interventi all'interno del medesimo disciplinare tecnico originariamente previsto nell'ambito del gruppo di lavoro sopra citato costituito con determinazione del direttore generale n. 1858 del 12.07.2011, attraverso la redazione di un unico strumento di indirizzo che assume la denominazione di “*Linee guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*”, di seguito “*Linee guida*” ;

Rilevato che le “*Linee guida*” rappresentano, per i propri contenuti :

- un valido aiuto e supporto alla progettazione destinato a ordini professionali e progettisti, nonché una guida ai molteplici obblighi in carico ai soggetti proprietari di aree da urbanizzare;
- un dispositivo finalizzato a codificare, implementare ed uniformare le numerose e spesso complesse indicazioni progettuali e procedurali riguardanti gli interventi assoggettati a strumento attuativo ;
- uno strumento utile all'Amministrazione comunale per promuovere una più ampia progressiva diffusione di interventi mirati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente in una logica di sviluppo sostenibile;

Rilevato, altresì che i principali aspetti innovativi, ed i relativi benefici, introdotti nelle “*Linee guida*” possono essere di seguito sintetizzati:

A)Aspetti procedurali :

- sdoppiamento dell'attuale procedura connessa all'approvazione dei progetti di Piani attuativi in due distinte istanze quali l'approvazione dello strumento attuativo e, separatamente, il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo, al fine di garantire il rispetto dei tempi ristretti definiti dalle recenti normative regionali;
- introduzione di una tempistica massima per le operazioni connesse alla stipula notarile delle convenzioni urbanistiche al fine di definire una programmazione temporale degli interventi ;
- introduzione di penali nel caso di violazioni da parte del soggetto attuatore degli obblighi convenzionali:

B) Regole tecniche per costruire:

- introduzione di un nuovo dimensionamento delle infrastrutture al diretto servizio degli insediamenti finalizzata a limitare i costi degli interventi e ridurre la superficie impermeabile, in una logica di maggiore sostenibilità degli interventi ;
- utilizzo di nuovi materiali e tecnologie che rispondano a criteri di ecocompatibilità al fine della riduzione delle polveri sottili e delle immissioni nocive in atmosfera;
- introduzione di una nuova strategia del verde pubblico mirata ad elevare la dotazione di biomassa del territorio, la forestazione urbana e lo sviluppo di aree a verde con tematismi dedicati;

C) Modalità di collaudo e vigilanza:

- introduzione di un presidio e supporto da parte dei tecnici comunali nelle varie fasi di realizzazione delle opere da parte del soggetto attuatore al fine di garantire una maggiore qualità e durabilità degli interventi;
- espletamento delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dei tecnici comunali allo scopo di garantire ed accertare la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione che saranno acquisite al patrimonio comunale;

D) Interventi di sostenibilità ambientale e oneri a carico del soggetto attuatore:

- individuazione di elementi di sostenibilità ambientale connessi alla realizzazione di interventi di bioedilizia e di biourbanistica;
- introduzione di un contributo afferente all'attività svolta dal Comune per l'istruttoria, la vigilanza e il controllo nonché per il collaudo commisurato al grado di sostenibilità ambientale degli interventi, a vantaggio ed incentivo della realizzazione di interventi che realizzano una migliore efficienza insediativa;

Dato atto che :

- le penali indicate al punto A) che precede sono in maniera dettagliate richieste per le seguenti violazioni agli obblighi convenzionali e con i seguenti importi:
 - a. ritardo nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: da € 150,00 (euro centocinquanta/00) a € 3.000,00 (euro tremila/00);
 - b. ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, nei termini stabiliti dall'articolo 5: **€ 50,00** (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere;
 - c. inosservanza del divieto di alienazioni pro-quota o di atti traslativi di cui

all'articolo 7, comma 5: **€5.000,00** (euro cinquemila/00);

d. mancato pagamento del contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica: da **€1.000,00** (euro mille/00) a **€4.000,00** (euro quattromila/00);

e. mancata stipulazione dell'atto di cessione gratuita, di cui all'articolo 7, nei termini indicati dal Comune: **€3.000,00** (euro tremila/00).

– l'applicazione delle penali viene effettuata dal Dirigente competente, previa contestazione dell'inadempimento mediante la diffida ad adempiere . Il Soggetto attuatore ha comunque facoltà di presentare controdeduzioni entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della diffida. L'importo delle penali, ove non sia predeterminato, sarà in relazione all'importanza dell'inadempimento ed al danno arrecato.

– il pagamento della penale deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della determinazione dirigenziale di applicazione della penale. In caso di mancato pagamento nei termini stabiliti, il Dirigente competente potrà escutere la fideiussione per l'importo corrispondente;

Dato atto, altresì, che :

– il valore del contributo, indicato al punto D) che precede, strettamente correlato al grado di sostenibilità ambientale degli interventi da realizzare nel comparto, a qualsivoglia destinazione, è forfetariamente determinato moltiplicando il valore complessivo delle opere di urbanizzazione per le percentuali di cui alla Tabella 1 che segue, ferma restando la corresponsione minima di €1.000.

TABELLA 1

Valore complessivo opere urbanizzazione (€)		Percentuale di contributo (%)		
		Punteggio ≥60	Punteggio ≥40 e <60	Punteggio <40
< 1.000.000		1	2	3
da 1.000.00 1 a	fino a 1.000.000	1	2	3
	da 1.000.001 a 5.000.000	0,5	1,5	2,5

5.000.000				
>5.000.001	fino a 1.000.000	1	2	3
	da 1.000.001 a 5.000.000	0,5	1,5	2,5
	sopra i 5.000.001	0,3	1	2

- Il valore delle opere di urbanizzazione sul quale vengono applicate le percentuali sopra indicate si ottiene applicando i seguenti costi unitari parametrati:
 - a. 115,00 euro/mq (euro/mq centoquindici/00) per le superfici di strade, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, ciclopedonali e sottoservizi a rete previsti nello strumento attuativo;
 - b. 26,00 euro/mq (euro/mq ventisei/00) per le superfici di verde pubblico previsti nello strumento attuativo;
- il punteggio, da cui dipende la percentuale di contributo da versare, è quello derivante dalla somma dei punti associati ai singoli interventi di sostenibilità ambientale - illustrati nelle "linee guida" al Titolo 8 "Sostenibilità ambientale degli interventi"- riportati nella successiva Tabella 2 che segue;

TABELLA 2

n.	Interventi di sostenibilità ambientale	Punteggio	
		Bio-edilizia	Bio-urbanistica
1	Classe di edificio CasaClima "A+"	40	
2	Classe di edificio CasaClima "A"	30	
3	Materiali non provenienti da sintesi chimica	10	
4	Diritto al sole degli edifici	20	
5	Impianto di cogenerazione	10	

6	Impianto geotermico	10	
7	Coperture verdi	10	
8	Pareti verdi	5	
9	Vasche di prima pioggia nei parcheggi		15
10	Parcheggi pubblici fotovoltaici		15
11	Ricarica elettrica nei parcheggi pubblici		5

- gli importi unitari del valore delle opere di urbanizzazione , sopra indicati, sono adeguati periodicamente, con apposita determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia e Piani Attuativi, in ragione della intervenuta variazione dell’indice ISTAT;
- il contributo più volte citato deve essere versato dal soggetto attuatore in due quote, con le seguenti modalità:
 - a. la quota pari all’70% dell’ammontare complessivo al momento della stipula della Convenzione;
 - b. la rimanente quota alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione;

Considerato che :

- le indicazioni riportate nelle suddette “*Linee guida*” sono applicabili a tutte le aree assoggettate a Piano urbanistico attuativo/ Progetto unitario di iniziativa privata;
- eventuali future modificazioni alle suddette “*Linee guida*” si intendono immediatamente introdotte e diventano operative con l’efficacia della delibera di Giunta Comunale che le approva;

Dato atto che le “*Linee guida*” sono corredate dei seguenti allegati :

DOCUMENTI

- Istruzioni per redazione schema preliminare di convenzione;
- NTA note esplicative;

MODULISTICA

- Istanze di approvazione e documentazione a corredo;
- Presentazione istanza relativa a strumento attuativo;
- Richiesta permesso di costruire per opere di urbanizzazione (progetto esecutivo);
- Trasmissione integrazione/sostituzione elaborati di progetto;
- Asseverazione progettista;
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
- Richiesta aggiornamento scheda normativa per stralcio attuativo;
- Richiesta perimetrazione comparto su base catastale;

Esecuzione lavori

- Comunicazione di inizio lavori per opere di urbanizzazione;
- Comunicazione di fine lavori per opere di urbanizzazione;
- Certificato di regolare esecuzione;
- Richiesta accensione impianto di pubblica illuminazione;
- Richiesta proroga inizio o ultimazione lavori;

Collaudo

- Richiesta collaudo;
- Scheda reti tecnologiche;

Convenzionamento

- Designazione notaio;
- Richiesta svincolo fidejussioni;
- Richiesta svincolo deposito cauzionale;

Ritenuto che sia necessario, per le ragioni espresse ai precedenti punti, l'approvazione delle “*Linee guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*” che costituisce l'allegato A, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto il parere di di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, espresso sulla proposta cartacea dal Dirigente del Servizio edilizia e piani attuativi in data _____ ;

Visto, infine, il parere positivo di conformità dell'azione amministrativa di cui al presente atto alla Legge, allo statuto, ai regolamenti, espresso dal Segretario generale in data _____

DELIBERA

1. **di approvare** le “*Linee guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*” come da allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. **di dare atto** che le “linee guida” sono corredate di allegati costituiti da “documenti”, “modulistica”;
3. **di approvare** gli importi delle penali per le seguenti violazioni agli obblighi convenzionali :
 - a) ritardo nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: da **€150,00** (euro centocinquanta/00) a **€3.000,00** (euro tremila/00);
 - b) ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, nei termini stabiliti dall'articolo 5: €50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere;
 - c) inosservanza del divieto di alienazioni pro-quota o di atti traslativi di cui all'articolo 7, comma 5: € 5.000,00 (euro cinquemila/00);
mancato pagamento del contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica: da € 1.000,00 (euro mille/00) a € 4.000,00 (euro quattromila/00);
 - d) mancata stipulazione dell'atto di cessione gratuita, di cui all'articolo 7, nei termini indicati dal Comune: **€3.000,00** (euro tremila/00);
4. **di approvare**, altresì :
 - a) i valori, riportati nella tabella 1 in premessa, relativi al contributo afferente all'attività svolta dal Comune per l'istruttoria, la vigilanza e il controllo nonché per il collaudo delle opere di urbanizzazione ;
 - b) i punteggi, riportati nella tabella 2 in premessa, attribuiti ai singoli interventi di sostenibilità ambientale da cui dipende la percentuale di contributo da versare;
5. **di stabilire**, che :
 - a) il valore delle opere di urbanizzazione sul quale vengono applicate le percentuali sopra indicate si ottiene applicando i seguenti costi unitari

parametrati:

- 115,00 euro/mq (euro/mq centoquindici/00) per le superfici di strade, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, ciclopedonali e sottoservizi a rete previsti nello strumento attuativo;
- 26,00 euro/mq (euro/mq ventisei/00) per le superfici di verde pubblico previsti nello strumento attuativo;

b) gli importi unitari del valore delle opere di urbanizzazione, sopraindicati, sono adeguati periodicamente, con apposita determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia e Piani Attuativi, in ragione della intervenuta variazione dell'indice ISTAT.

c) il contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in due quote, con le seguenti modalità:

- la quota pari all'70% dell'ammontare complessivo al momento della stipula della Convenzione;
- la rimanente quota alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione;

6. di stabilire che eventuali future modificazioni alle suddette “*Linee guida*” si intendono immediatamente introdotte e diventano operative con l'efficacia della delibera di Giunta Comunale che le approva;

7. di dare mandato all' Ufficio Servizi Informativi di pubblicizzare sul sito web del Comune di Forlì il presente deliberato;

8. di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegni di spesa;

9. di demandare ai dirigenti competenti l'adozione dei successivi atti di gestione per l'applicazione delle “*Linee guida*” secondo quanto previsto all'articolo 107 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Inoltre, attesa l'urgenza di provvedere in merito;

Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

