ORIGINALE

CITTA' DI TERRACINA

(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 **DEL** - 4 FEB. 2016

OGGETTO: Legge Regionale 26.06.1997, n. 22 – Modifiche al Regolamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 72-IX del 02.07.2009 avente ad oggetto "Criteri e procedure per l'attuazione di programmi complessi di iniziativa privata".

L'anno duemilasedici, il giorno QUATTRO del mese di FEBBRAIO alle ore 17.00 nella sede municipale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dr.ssa Erminia OCELLO, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale – assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* - procede, con i poteri del Consiglio Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità tecnica
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)
18.1.2016

IL DIRIGENTE
(arch. Bonaventura PIANESE)

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità contabile
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)
02.02.2016

LA DIRIGENTE
(dr.ssa Ada NASTI)

Premesso che:

- Le complessità tecniche e i tempi non adeguati dei tradizionali strumenti di pianificazione, quali i piani particolareggiati, i piani di lottizzazione, i piani di recupero, etc. e la ricerca di forme più dinamiche di governo del territorio, hanno portato a sperimentare nuovi protocolli procedurali i quali attraverso la concertazione ed il coinvolgimento di capitali privati, consentono di velocizzare l'attuazione degli interventi e la certezza di crescita del territorio;
- i nuovi strumenti operativi, quali i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati d'Intervento ed i Programmi di Recupero Urbano, si stanno dimostrando strumenti capaci di dare attuazione alle previsioni di PRG, attraverso procedimenti più agili e veloci, previe verifiche sostanziali e di merito tecnico, oltre che formali e di legittimità, realizzando al contempo, la cosiddetta urbanistica "consensuale" o "concertata", ossia la ricerca, all'interno del processo di pianificazione, del consenso e della partecipazione degli operatori privati, che con capitali propri, si rendono compartecipi della crescita urbana;
- i citati strumenti si possono definire *Programmi Complessi* che, attraverso il loro carattere programmatorio ed attuativo, concorrono a definire ed attuare:
  - le scelte di miglioramento della qualità urbana;
  - l'aumento degli spazi pubblici fruibili;
  - il miglioramento dei servizi;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente, etc.;
- le procedure potranno essere più spedite e le scelte più oculate e specifiche rispetto a quelle del PRG che come strumento meramente pianificatorio detta soltanto indirizzi di carattere generale;
- ciò non vuol significare che la pianificazione del territorio, secondo il significato tradizionale, non sia più necessaria, ma deve inserire nelle sue procedure operative nuovi strumenti a supporto sia della decisione tecnica che politica, sia della partecipazione dei cittadini e di ogni attore coinvolto nella pianificazione stessa;

Considerato che:

- in relazione alle di proposte private di Riqualificazione Urbana ai sensi della Legge Regionale 26.06.1997, n.22, che disciplina la formazione di detti programmi nel rispetto dei principi stabiliti dall'art.16, commi 1 e 2, della Legge 17.02.1992, n.179, l'Ente, con l'approvazione del Regolamento in oggetto, ha determinato l'iter di valutazione e approvazione dei progetti e le modalità di acquisizione al patrimonio del Comune delle opere da realizzarsi a cura e spese dei soggetti privati, individuate nell'ambito della programmazione delle Opere Pubbliche;

Valutato che:

si rende opportuno, con riferimento alle previsioni normative della L.R. 26.06.1997, n.22, disciplinare il procedimento formativo delle proposte di Riqualificazione Urbana avanzate dai privati, indicando obiettivi, contenuti, criteri e requisiti, al fine di garantire uniformità, qualità urbanistica e convenienze economiche in linea con gli obiettivi amministrativi attraverso specificazioni e semplificazioni procedurali al redatto Regolamento approvato con atto di Consiglio Comunale n. 72-IX del 02/07/2009 ciò in linea con il dettato normativo di

cui alla richiamata legge regionale 22/97 e le successive intervenute modifiche normative; introdotte con:

- L. R. Lazio 11/08/2009, n. 21 -*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale (Integra/Modifica)*
- L. R. Lazio 13/08/2011, n. 10 *Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale)* e alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in *materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure),* e 26 giugno 1997, n. 22 (Integra/Modifica)artt. 2, 3, 6, 7 ;
- L. R. Lazio 10/11/2014, n. 10 -*Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alle funzioni amministrative in materia di paesaggio.(Integra/Modifica)Articolo 6, comma 2;;*

Visti:

- la legge 17 febbraio 1992, n.179 - *"Norme per l'edilizia residenziale pubblica";*
- la Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22 - *"Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione"; e successive mm. ii.*
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 - *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";*
- il Vigente Statuto Comunale;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, reso dal Dirigente del Dipartimento Urbanistica, edilizia, Lavori Pubblici ,Ambiente, Viabilità e Protezione Civile

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, le modificazioni ed integrazioni alle norme regolamentari contenute nel "Regolamento dei criteri e procedure per l'attuazione di programmi complessi di iniziativa privata", così come riportate nell'allegato regolamento parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) stabilire che, contestualmente alla data di esecutività del presente atto, cessano di avere efficacia le tutte le disposizioni regolamentari approvate con precedenti deliberazioni contrastanti con il Regolamento allegato alla presente;

3) dare mandato al Servizio competente per l'attuazione del presente provvedimento;

4) di DICHIARARE, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dando atto che essa verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi.

CITTA' DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

DIPARTIMENTO "URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, VIABILITA' E PROTEZIONE CIVILE"
Settore "Urbanistica ed Edilizia"

Allegato alla deliberazione Commissariale assunta con i poteri del consiglio n. 19
del - 4 FEB. 2016

REGOLAMENTO

LEGGE REGIONALE 26.06.1997, N.22. CRITERI E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PRIVATA

MODIFICA REGOLAMENTO APPROVATO CON DEL. DI CC N. 72-IX DEL 02.07.2009

SOMMARIO

Art. 1 Premessa

Art. 2 normative

Art. 3 Oggetto e Caratteri

Art. 4 Programmi complessi ad iniziativa privata

Art. 5 La procedura

Art. 6 La documentazione

Art. 7 Il piano Economico-Finanziario

Art. 8 la qualità del progetto

Art. 9 Clausole Finali

Art. 10 Allegati

ART. 1 PREMESSA

Il superamento della contrapposizione centro-periferia nella città, moderna, le necessità di riqualificazione delle aree' deboli per struttura urbana e problemi sociali diffusi, insieme alle riconosciute rigidità degli strumenti urbanistici tradizionali, hanno imposto la definizione di nuovi strumenti operativi, i cosiddetti "programmi complessi", ritenuti generalmente più adatti a gestire le complessità dei problemi della città consolidata e delle periferie.

In ogni caso, si verifica sempre più frequentemente l'inoltro di proposte private di riqualificazione urbana ai sensi dell'intervenuta Legge Regionale 26.06.1997, n.22, che disciplina la formazione di detti programmi nel rispetto dei principi stabiliti dall' art.16, commi l e 2, della Legge 17.02.1992, n.179.

Peraltro i programmi complessi concorrono a definire ed attuare scelte di miglioramento della qualità urbana legate non solo alla previsione dello standard ma alla loro effettività (permessa dal carattere programmatorio ed attuativo dello strumento rispetto alla semplice scelta pianificatoria).

Tralasciando le problematiche relative ai programmi di iniziativa pubblica. appare quindi opportuno, con riferimento alle previsioni normative della L.R. 26.06.1997, n.22, disciplinare il' procedimento formativo delle proposte di riqualificazione avanzate dai privati, indicando obiettivi, contenuti, criteri e requisiti, al fine di garantire uniformità, qualità urbanistica e convenienze economiche in linea con gli obiettivi amministrativi.

ART. 2 FONTI NORMATIVE

Il presente atto è riferito ai "Programmi Complessi" di cui alla seguente legislazione nazionale e regionale:

- I Programmi Integrati di intervento introdotti dall'art.16 della Legge 17.02.1992, n.179, successivamente novati con apposita Legge Regionale 26.06.1997, n.22;

- I Programmi di Recupero Urbano di cui all'art.11 della Legge 11.12.1993, n.493. "

ART. 3 OGGETTO E CARATTERI

A titolo esemplificativo, ma non' esaustivo, possono costituire oggetto di un intervento "complesso":

a) Aree degradate con carenti e inadeguate urbanizzazioni in cui sussistono spazi edificabili liberi il cui uso in base al P .R.G., potrebbe ricucire le smagliature del tessuto urbano e compattare i diversi settori urbani della città;
b) Settori e complessi di fabbricati caratterizzati da degrado strutturale e tecnologico e/o da fenomeni di congestione (traffico, inquinamento,

abbandono);

c) Aree della periferia urbana ricadenti all'interno o all'esterno di nuclei in cui più rapida si è manifestata la crescita demografica ed urbanistica, connotata da visibili squilibri interni fra residenza e servizi;

d) Insediamenti produttivi (zone artigianali e industriali), commerciali (centri e depositi) e del, terziario indotto (uffici, logistica, ecc.) abbandonati o perché obsoleti.

Il programma dovrà essere caratterizzato dai Seguenti elementi:

- rilevante valenza urbanistica ed edilizia;
- pluralità di funzioni (abitative, di servizio privato, infrastrutturali e commerciali); .
- pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali e di servizio);
- pluralità di soggetti pubblici e privati;
- dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

ART. 4 I PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA

I soggetti privati titolari della disponibilità di aree, interessanti indifferentemente tutto il territorio, possono avanzare proposte di programma complesso indipendentemente dalla preventiva individuazione delle aree di intervento da parte dell'Ente, promuovendo iniziative di trasformazione e riqualificazione urbana mediante proposte progettuali per interventi aventi contenuti e requisiti di "Programma Complesso".

Le aree di intervento dovranno essere concentrate preferibilmente in unico ambito, ad eccezione dei casi nei quali sussistano evidenti ragioni legate alla necessità o d'opportunità di effettuare trasferimenti compensativi di possibilità edificatorie previste dallo strumento urbanistico generale (esclusivamente per reperimento di standard e/o aree individuate per la realizzazione di opere di interventi pubblici).

La proposta dovrà' specificare gli interventi pubblici e'privati, attenendosi alle previsioni del P.R.G. e suoi piani attuativi.

Possono essere presentate proposte di intervento in difformità alla strumentazione urbanistica che saranno valutate dall' Amministrazione in rapporto agli interessi pubblici da assicurare.

Ove la proposta presenti difformità rispetto alle previsioni di P.R.G. e venga accolta dall'Ente, la documentazione integrativa dovrà contenere necessariamente il parametro economico finanziario dei maggiori utili che ne derivano e la percentuale che di questi vengono reinvestiti in opere pubbliche per definire la convenienza pubblico-privata.

La convenienza economica per il soggetto pubblico, viene determinata dall'applicazione dei parametri e dei criteri che concorreranno alla valutazione della qualità del Piano Economico -Finanziario come successivamente specificato.

L'Amministrazione Comunale conferma che tutti gli oneri concessori di legge devono essere reinvestiti in opere e lavori pubblici da realizzarsi preferibilmente nel perimetro di intervento o in altre opere previste nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Qualora la proposta di intervento. generi; per incremento o diversa destinazione delle quantità edilizie, un fabbisogno aggiuntivo di standard urbanistici, quest'ultimo dovrà essere soddisfatto all'interno del perimetro d'intervento o in aree poste comunque in ambito prossimo a quello di intervento. .

Il Comune cura lo svolgimento dell'intero iter procedurale ai sensi di legge e secondo le disposizioni integrative di cui al presente documento.

In attuazione di quanto previsto dall'art.2, comma 6, della Legge Regionale 22.06.1997, n.22, costituendo il comparto edificatorio strumento di attuazione dei programmi complessi (integrati d'intervento e di recupero urbano), resta inteso che la proposta potrà essere formulata dai proprietari o dagli aventi titolo della maggioranza del valore ai fini imponibili, con possibilità di attivare successivamente l'esproprio previsto dalla citata norma regionale. .

All'Amministrazione Comunale è demandata la verifica della compatibilità all'intervento proposto con lo sviluppo urbanistico, demografico, economico e sociale previsto dal P.R.G. e dai relativi Piani attuativi e varianti in corso. Gli interventi finalizzati alla nuova edificazione non potranno prevedere un indice territoriale superiore a mc./mq. 1,5 e una volumetria complessiva superiore a quella media prevista, dal P.R.G. o dalle varianti approvate, nei comparti adiacenti.

ART. 5 LA PROCEDURA

1. *La Fase preliminare*

Il soggetto privato promotore inoltra al Dipartimento Pianificazione del Comune proposta di Programma Complesso allegando i seguenti documenti di prima istanza:

a) stralcio aerofotogrammetrico;
b) stralcio catastale; .
c) planimetria in scala idonea dello stato di fatto;
d) planimetria con indicazione della zonizzazione;
e) elaborato fotografico;
f) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto e della proposta di intervento, con indicazione delle destinazioni d'uso e stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, indicazione di vincoli ricadenti nell'area oggetto di intervento. e specifica descrizione delle opere pubbliche. Tale relazione dovrà anche contenere l'esposizione della fattibilità tecnica ed economico-finanziaria dell'intervento, anche mediante un apposito piano economico di massima, nonché un crono programma delle fasi di intervento.

Il competente Ufficio, entro 30 giorni dalla ricezione dell'istanza, previo controllo della completezza della documentazione, del rapporto con la strumentazione urbanistica vigente e della ricorrenza dei presupposti e requisiti, trasmette la relazione preliminare e la proposta alla Giunta Comunale della deliberazione avente ad oggetto la determinazione di accoglimento/non accoglimento per il prosieguo dell'iter; in caso contrario viene comunicato il rigetto della proposta.

2. La fase istruttoria.

In caso di esito positivo della fase preliminare, la proposta, corredata della documentazione integrativa di cui al successivo paragrafo, viene ulteriormente istruita nel dettaglio in merito agli aspetti urbanistici, ambientali, progettuali e finanziari, per il prosieguo della procedura. L'istanza in tal caso deve essere integrata con tutta la documentazione di cui al successivo art. 6.

3. La fase di approvazione.

L'iter prosegue secondo la disciplina prevista dall'art.34 del D.Lgs.267/2000 e dall'art.4 della L.R. n.22/97.

Art. 6 LA DOCUMENTAZIONE

La proposta di Programma' Complesso deve contenere obbligatoriamente i seguenti documenti:

1) Relazione tecnica illustrativa dei criteri progettuali e delle finalità urbanistiche. Verranno descritti inoltre:
   - i caratteri insediativi propri del contesto urbanistico in cui si colloca l'area di intervento;
   - gli eventuali vincoli urbanistici o di altra natura presenti, motivando conseguentemente le scelte compiute;
   - i criteri seguiti nella composizione urbanistica adottata, nella distribuzione edilizia prescelta e sue caratteristiche tipologiche;
   - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i criteri dimensionali e distributivi che le riguardano;
   - i limiti e parametri di progetto.
2) Inquadramento nello strumento urbanistico vigente con indicazione degli eventuali elementi di variante dallo stesso. Tale elaborato deve contenere una tabella comparativa (P.R.G. proposta progettuale) degli indici, volumetria o superficie utile lorda ammissibile, destinazioni d'uso, altezze e distanze.
3) Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa non antecedente sei mesi dalla data di presentazione;
4) Documentazione comprovante la titolarità .delle aree interessate o dichiarazione di ciascun propri etano o avente titolo di disponibilità ad aderire alla proposta progettuale;
5) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che le aree interessate non sono state già asservite o, comunque, utilizzate ai fini del computo di precedenti concessioni o licenze edilizie. In caso, invece, di asservimento è necessario indicare gli estremi dei permessi di costruire o altri titoli abilitativi;
6) Schema di convenzione N.T.A. ; in tale schema dovranno essere previste le garanzie finanziarie per la realizzazione del programma, mediante polizze fideiussorie, nonché un'articolazione temporale degli interventi pubblici posti a carico del privato, che garantisca la, previa 'realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rispetto alla costruzione degli interventi privati, con previsione di sanzioni in caso di inosservanza.
7) Relazione geologica - geotecnica. Tale elaborato sarà redatto ai sensi della D.G.R. n.2496/99;
8) Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista.
9) Planimetria dello stato di fatto. Deve 'essere redatta su scala opportuna e deve contenere l'esatta delimitazione dell'ambito di intervento, le quote altimetriche del terreno, degli edifici' e degli impianti esistenti e la loro consistenza edilizia, la viabilità esistente, con la indicazione delle reti tecnologiche e delle relative servitù.
10) Rilievo di eventuali edifici da recuperare volumetricamente con indicazione degli atti autorizzativi e documentazione fotografica attestante lo stato di conservazione degli immobili.
11) Planimetria di progetto redatta su base catastale su scala opportuna e deve contenere:

a) la individuazione delle aree destinate alla normale edificazione con la indicazione delle densità edilizie, degli allineamenti, delle altezze massime e del numero dei piani, dei distacchi fra gli edifici e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;

b) la individuazione' delle aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e al verde pubblico, ad edifici ed impianti pubblici con la precisa delimitazione e sistemazione di ciascuna di esse; .

c) la individuazione di massima delle reti infrastrutturali necessarie all'insediamento, dei relativi allacciamenti e di eventuali manufatti di interesse generale;

d) indicazione tipo logica degli edifici da realizzare con piante e sezioni indicative in scala 1:200;

e) profilo del terreno ante e post operam;

12) Assonometria generale di progetto con tutte le indicazioni necessarie per consentire una facile comprensione dell'assetto urbanistico proposto e delle eventuali connessioni con le zone contigue (scala 1:500), tale assonometria potrà essere accompagnata da appositi rendering e fotomontaggi;

13) Norme Tecniche per l'attuazione del programma;

14) Cronoprogramma delle fasi di intervento.

In Ogni caso la documentazione dovrà uniformarsi a quella specificata dalla Regione Lazio nella circolare Dipartimentale N. 11302 del 25.09.2000 nel caso di varianti alla strumentazione Urbanistica.

ART. 7 IL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

E' il quadro di riferimento indispensabile per determinare il vantaggio derivante al soggetto pubblico dalla realizzazione della proposta progettuale avanzata, in generale sarà dall'articolazione di tale documento che verrà desunta la reale convenienza del soggetto pubblico a concordare con il soggetto privato in ordine alla realizzazione dell'iniziativa proposta. In ogni caso l'incidenza delle opere pubbliche realizzate e/o cedute all'ente pubblico all'interno della proposta di piano integrato, non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett d -ter del D.P.R. 380/01

In particolare, esso sarà costituito dall'insieme delle opere pubbliche realizzate, dal valore delle aree cedute in eccedenza agli standard minimi da garantire in applicazione del D.M. 1444/68.

Sarà inoltre elemento costitutivo del Piano Economico - Finanziario, e necessario alla sua valutazione, il calcolo derivante dall' applicazione della percentuale dovuta dal soggetto privato al soggetto pubblico, Essa è determinata sulla base delle Tabelle Regionali relative ai costi di costruzione vigenti al momento della presentazione del programma. Le percentuali sono determinate in modo differente secondo le diverse zone di P.R.G. in base alla seguente indicazione:

- Zone A,B,Cl,C2,C3,C4,C5 : 20%"del costo di costruzione;
- Altre Zone : 15% del costo di costruzione.

ART. 8 LA QUALITA' DEL PROGETTO

La proposta progettuale del programma complesso deve avere caratteri di qualità al fme di provvedere alla riqualificazione oltre che funzionale anche architettonica ed ambientale dell'ambito d'intervento. Pertanto le fasi di analisi e progettazione dovranno tener conto dei

seguenti punti:
1 La sintesi progettuale dell'intervento dovrà necessariamente rapportarsi allo stato di fatto esistente, valorizzando e tutelando gli elementi naturali e paesaggistici. La relazione tecnica e le tavole di analisi" dello stato di fato evidenzieranno, onde garantire la dovuta integrazione dell'intervento proposto al contesto urbanistico esistente, i seguenti elementi:
-preesistenze naturalistiche, architèttoniche, storiche, archeologiche; -percorsi e tracciali antichi; -rete veicolare esistente.

2 Successivamente in fase di redazione progettuale si dovrà indirizzare la composizione architettonica nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambito d'intervento limitando sistemazioni del suolo che determinino il ricorso ad opere d'arte di rilievo. Sarà da ricercare l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico circostante mantenendo la massima permeabilità dei suoli nelle pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso a parcheggio, comprese le zone di manovra, nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, nelle strade private condominiali.

Gli spazi a parcheggio dovranno comunque garantire il soddisfacimento di almeno un posto macchina ad unità abitativa, salvo quanto previsto per le superfici commerciali dalla legislazione vigente. Le reti stradali garantiranno l'integrazione della proposta progettuale al piano urbano del traffico, garantendo ai percorsi ciclo pedonali sicurezza ed indipendenza dagli assi viari veicolari.

Il progetto dei verdi indicherà la dislocazione e il tipo di alberature, valutandone il ruolo architettonico come complemento e integrazione dell'edificato.

Le alberature dovranno assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed alle aree di sosta. Le stesse, in misura non inferiore ad una pianta per ogni 250 mc costruiti fuori terra e comuque con un minimo di 40 piante" per ogni 10.000 mq di superficie territoriale, dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,50 mt all'atto della messa a dimora.

Il proponente dovrà, quindi, garantire la manutenzione delle aree verdi pubbliche almeno per un periodo di quattro anni.

1 Al fine di incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani il proponente dovrà indicare nelle planimetrie progettuali apposite isole ecologiche per l'ubicazione dei cassonetti. .
2 Il progetto delle opere private dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto.
In particolare si dovrà:

- Migliorare l'esposizione solare dei fabbricati per favorire l'illuminazione dei locali

  residenziali al fine di ridurre il consumo di energia elettrica e favorire il riscaldamento indotto degli edifici; "
- utilizzare coperture" tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione; per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- incrementare lo spessore delle murature esterne utilizzando sistemi di isolamento termico che riducano il ricorso a sistemi di riscaldamento integrativi che comportino utilizzo di combustibili derivanti da fonti energetiche non rinnovabili;
- assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno" e l'allontanamento delle eventuali

falde.

Comunque, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il proponente l'uso di materiali, la zonizzazione e la tipologia edilizia che riterrà più opportuna per la qualificazione dell'intervento.

ART. 9 CLAUSOLE FINALI

Il recepimento delle proposte private di intervento non costituisce in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di adozione, approvazione e finanziamento. Nel caso le offerte private implichino obbligazioni finanziarie a favore del Comune, le stesse offerte sono da considerarsi irrevocabili; nel caso le offerte subiscano, nel corso della procedura di approvazione, sostanziali modifiche imposte dall'Amministrazione Comunale o da altre amministrazioni pubbliche competenti, il soggetto proponente ha facoltà di recedere unilateralmente. E' considerata sostanziale una modifica che comporti una riduzione delle quantità edilizie private superiore al 30%. Qualora il soggetto proponente, nel corso della procedura successiva alla formazione della graduatoria, receda .unilateralmente senza le motivazioni di cui al. comma precedente, ovvero non dimostri il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dal bando, ovvero non provveda alla progettazione definitiva propedeutica alla realizzazione della proposta, è obbligato a corrispondere al Comune una somma pari al 10% della quota relativa alle opere pubbliche proposte .da realizzare a titolo di risarcimento del danno arrecato, fatta salva la facoltà del Comune di ricorrere alla via giudiziale o stragiudiziale per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

All'atto della stipula della convenzione il soggetto proponente deve corrispondere un onere di istruttoria pari allo 0,40% del costo complessivo del programma al netto degli oneri di costruzione.

ART. 10 ALLEGATI

Scheda 1A

Determinazione delle Cessioni al Comune

1) Aree

Destinazione o tipologia area	(1) Superficie (mq)	(2) Valore unitario di mercato (€/mq)	(3)=(1)x(2) Valore area ceduta (€)

Superficie totale ceduta mq		Valore totale aree cedute € (4)=Σ(3)		

2) Opere pubbliche

Tipo di opera	(5) Importo da computo metrico (€)
Importo totale opere pubbliche cedute € (6)=Σ(5)	

3) Somme in denaro

Importo delle somme in denaro € (7)	

Totale utile delle cessioni al Comune € (8) = (4)+(6)+(7)	

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO — IL SEGRETARIO COMUNALE

Erminia OCELLO — Mario RAPONI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno - 5 FEB. 2016 sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo:http://www.gazzettaamministrativa.it), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, - 5 FEB. 2016

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE — LA SEGRETERIA GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Veronica Di Mauro)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

:

☐ perchè trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione ((art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);

☐ perchè adottata con la formula della immediata eseguibilità ((art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

_____