



---

**Comune di CARPI**  
**Settore Pianificazione Urbanistica - SIT - SUE**

**AVVISO PUBBLICO**

**di manifestazione di interesse/richieste autorizzazione per la presentazione dei PP di iniziativa privata, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. vigente.**

><

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE A9 -PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT- SUE**

in attuazione delle nuove disposizioni normative regionali vigenti, nonché nel perseguimento degli obiettivi definiti con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2021

**COMUNICA CHE**

**entro le ore 12:00 del 31 marzo 2021**

chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso, consapevole dei criteri di ammissibilità, delle priorità e dei limiti inerenti la valutazione dell'interesse pubblico posti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 28 gennaio 2021 del Comune di Carpi, avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate dal presente Avviso Pubblico, di presentare una proposta, vincolante per il Soggetto Attuatore, volta all'attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti della proposta di Piano Particolareggiato e la successiva stipula della convenzione urbanistica, funzionale a dare immediata attuazione a previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico del Comune di Carpi, sulla base delle successive indicazioni.

**OBIETTIVI GENERALI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE**

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", abrogando e sostituendo la previgente disciplina urbanistica regionale (l.r. 24 marzo 2000 n. 20).

La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associato all'adeguamento sismico degli immobili,



---

all'efficientamento energetico, all'adattamento della città ai cambiamenti climatici, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione dell'edilizia sociale, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea.

Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge regionale ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio a livello comunale attraverso il Piano Urbanistico Generale (PUG). Il PUG è lo strumento di pianificazione riferito all'intero territorio comunale (articolo 31 della Legge) orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Una delle principali innovazioni introdotte dalla Legge riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione che agiscono all'interno del territorio urbanizzato, interventi promossi attraverso un insieme di agevolazioni non concesse alla nuova urbanizzazione, ossia la possibilità di usufruire di incentivi urbanistici, di adottare semplificazioni procedurali, di differenziare le quote di standard, di derogare ai limiti fissati da decreti ministeriali.

Verrà superata definitivamente l'urbanistica articolata sulle "zone omogenee" e all'applicazione dell'indice territoriale o fondiario quali parametri quantitativi per governare la trasformazione delle aree da urbanizzare o già edificate, attribuendo maggiore attenzione alla qualità progettuale ed alla fattibilità degli interventi.

### **FINALITÀ DELL'AVVISO E INDIRIZZI DELLA FASE TRANSITORIA**

La nuova Legge urbanistica regionale prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 4 anni (ossia entro il 01 gennaio 2022) e di completarlo entro il termine massimo del 01 gennaio 2024, termini prorogati con la legge regionale n. 3/2020, e procedere alla sostituzione dell'attuale strumento urbanistico generale vigente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale).

Nel corso del periodo transitorio previsto fino al 31 dicembre 2021, oltre all'ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, è data la facoltà ai Comuni di dare attuazione agli strumenti di pianificazione preventiva non ancora attuati attraverso una selezione delle trasformazioni



---

previste dal PRG vigente secondo il requisito prevalente dell'interesse pubblico come espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale e riportato nella delibera consiliare n. 4 del 28 gennaio 2021.

In questa particolare fase di passaggio al nuovo sistema di pianificazione previsto dal contesto innovativo della nuova legge urbanistica, assume particolare importanza stabilire il percorso di attuazione delle politiche di gestione del territorio ai fini di una corretta gestione della pianificazione attuativa residua del PRG vigente. Pertanto, al fine di avviare l'iter per dare attuazione alle opportunità offerte dalla norma transitoria, il Comune di Carpi procede alla pubblicazione del presente avviso, per sollecitare la presentazione delle manifestazioni d'interesse/autorizzazioni alla presentazione dei PP per l'attuazione delle previsioni attuative residue contenute nel PRG vigente ritenute di interesse pubblico/strategico.

Con il presente avviso pubblico l'Amministrazione Comunale si pone, pertanto, l'obiettivo di promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse/autorizzazioni alla presentazione dei PP per l'attuazione delle residue previsioni del vigente PRG che siano concretamente nelle condizioni di essere attuati entro tempi certi, definiti, brevi e che configurino un pubblico interesse nella loro attuazione.

Si ricorda al riguardo che decorso il termine triennale transitorio (già prorogato di 1 anno) dalla data di entrata in vigore della Legge regionale si produrranno seguenti effetti:

1. divieto di adottare varianti urbanistiche specifiche alla strumentazione vigente dal 1 gennaio 2022;
2. azzeramento di tutte le previsioni in espansione presenti nel piano regolatore generale vigente dal 1 gennaio 2022, delle quali non sia stata avviata l'attuazione nelle forme previste dall'art. 4, commi 1, 2, 3, e 4, nonché il loro azzeramento dal 1 gennaio 2024 se entro tale data non siano stati approvati e convenzionati i relativi strumenti attuativi, con la previsione dell'immediata attuazione degli interventi attraverso la presentazione o il rilascio dei relativi titoli edilizi (art.4 , comma 5 L.R. 24/2017).

Il Comune di Carpi intende dare attuazione a tale opportunità attraverso il presente avviso proponendosi di effettuare la selezione secondo i principi enunciati dalla nuova Legge e, nel contempo, di evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova disciplina legislativa, possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa perseguiti.



---

Il Comune di Carpi, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2021, ha stabilito di promuovere le manifestazioni di interesse che risponderanno ai seguenti criteri di priorità:

1. attuazione di accordi con privati (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000) e già sottoscritti e/o che verranno proposti;
2. interventi di recupero e rigenerazione del territorio urbanizzato;
3. programmazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale,
4. rafforzamento del sistema produttivo anche con l'avvio di procedure ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che costituiscono variante al PRG vigente;
5. la manifestazione può riguardare gli interi comparti di trasformazione la cui attuazione non risulta già autorizzata al 1 gennaio 2021, oppure parte di essi, che propongano prioritariamente le opere di interesse pubblico; qualora la proposta sia relativa ad uno stralcio, la stessa deve dimostrare comunque la fattibilità entro termini certi ed immediati.

Le manifestazioni di interesse per parte di ambiti o stralci è da intendersi solo per il completamento di comparti rimasti parzialmente attuati e/o decaduti, per i quali il completamento delle opere di urbanizzazione riveste particolare interesse pubblico.

La programmazione nel periodo transitorio dovrà implicare anche impegni dal punto di vista dell'attuazione delle proposte in tempi certi, ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare.

In questa fase si ritiene debbano essere programmati soltanto quegli interventi che siano in grado di fornire adeguate garanzie in merito alla loro attuazione entro un congruo arco temporale e ciò anche in considerazione del fatto che la Legge regionale impone non soltanto di rispettare il 2024 come soglia per la stipula delle convenzioni, termine oltre il quale lo strumento urbanistico cessa di avere efficacia, ma anche di fissare un termine per la presentazione dei titoli abilitativi, pena la decadenza di quanto disposto nella convenzione stessa.

### **VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.**

Mediante il presente Avviso Pubblico il Comune di Carpi intende promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse/autorizzazione alla presentazione di PP inerenti le previsioni del PRG vigente (di seguito "*Proposte Preliminari*") che i soggetti privati proponenti (nel seguito "*Proponenti*")



---

intendano dare attuazione.

Le Proposte Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite in sede tecnica e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate da una Relazione che ne illustrerà gli esiti dell'istruttoria. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, assumerà la propria determinazione tramite il rilascio di autorizzazione entro il **termine del 31 luglio 2021**.

La **manifestazione[AP1]** di interesse costituirà elemento di conoscenza, apporto partecipativo e contributo significativo, ferma restando la competenza e la discrezionalità del Consiglio Comunale in relazione alle scelte di pianificazione e programmazione del territorio.

Le manifestazioni/autorizzazioni presentate in risposta all'Avviso dovranno essere conformi alle previsioni del piano regolatore generale vigente e complete della documentazione richiesta.

La selezione delle Proposte Preliminari, nel contesto delle priorità di interesse pubblico di cui alla Delibera di CC 4/2021 avverrà sulla base di una valutazione intersettoriale nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione ad alcuni aspetti di seguito descritti in termini generali:

- il conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti;
- il grado di fattibilità delle Proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;
- la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della proposta;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti.

La valutazione e la conseguente selezione degli interventi sarà effettuata, anche in relazione ai seguenti aspetti e/o prestazioni:

- **La riqualificazione urbana di aree già urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate e dimesse o in via di dismissione e la ricucitura della città.** Il riferimento è alle iniziative complesse che consentono di proseguire gli investimenti su Programmi di recupero e, contestualmente, di promuovere una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata o di ricucitura delle



---

infrastrutture e del tessuto abitativi, migliorandone la qualità. L'obiettivo è quello di sostenere la trasformazione urbana dell'esistente non soltanto attraverso le architetture di qualità, il rinnovo del patrimonio edilizio, il contenimento del consumo energetico, l'insonorizzazione, la sicurezza antisismica, ma, più in generale, anche attraverso: la rigenerazione dei quartieri e delle frazioni; la valorizzazione degli spazi pubblici e di ricreazione; il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi, ponendo al centro la qualità delle relazioni tra le persone. Con questi riferimenti particolare rilevanza assume il rapporto tra la qualità urbana e la sua capacità di favorire e sostenere relazioni sociali, sviluppare convivenza, garantire sicurezza urbana, prevenire il degrado o forme di illegalità.

- **La rigenerazione della città esistente.** Nell'obiettivo di consolidare e rendere più diffusa la pratica della riqualificazione urbana i criteri di priorità nella selezione delle proposte non hanno a riguardo soltanto i grandi progetti e i piani particolareggiati, ma anche iniziative che interessino in maniera più diffusa l'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso interventi che possano fungere da volano ad una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inseriti.
- **L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale.** Il riferimento è agli interventi che contribuiscono efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione.
- **Livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti.** La qualità della città è anche esito dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dai suoi insediamenti. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la



---

piantumazione di biomassa arborea, che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi.

- **L'efficienza energetica e il contenimento dell'emissione di gas-serra.** Analogamente sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle Proposte Preliminari che perseguano l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti

Relativamente agli aspetti generali precedentemente richiamati, assumeranno particolare rilievo anche i seguenti elementi:

- Verrà considerato elemento positivo ai fini della valutazione di rispondenza dell'attuazione all'interesse pubblico, la presenza dell'intervento oggetto di proposta all'interno del territorio urbanizzato come definito dalla legge regionale 24/2017;
- Verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza dell'attuazione all'interesse pubblico, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, di ricucitura della città, di ristrutturazione urbanistica, di addensamento o sostituzione urbana;
- Verranno considerati **elementi positivi** di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico all'attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto **insediamenti produttivi di carattere non commerciale**;
- Nell'ambito dell'istruttoria in sede tecnica delle singole proposte presentate, verrà eseguita una valutazione, preliminare rispetto all'analisi dei contenuti di merito delle proposte medesime, in ordine alla sussistenza di elementi oggettivi atti a dimostrare la capacità del Proponente di sostenere, economicamente e finanziariamente quanto proposto;
- Saranno ritenuti non prioritari, nella valutazione di rispondenza dell'attuazione all'interesse pubblico, le proposte di intervento che prefigurino l'ordinaria



---

attuazione di comparti in espansione;

- Verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico all'attuazione, il mancato assolvimento, anche parziale, degli impegni e delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione Comunale mediante la stipula di convenzioni attuative di PP/PUA, di accordi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, di accordi procedurali ai sensi dell'articolo 1 e 11 della L. 241/1990;
- Verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, il mancato convenzionamento di Piano Urbanistico Attuativo approvato ovvero il pregresso convenzionamento giunto alla naturale scadenza senza mai essere stato attuato.

#### **REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.**

Sono ammessi a presentare Proposte Preliminari ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della Legge nonché ai sensi del presente Avviso Pubblico:

- i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
- eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui ai punti precedenti, interessati all'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Le Proposte Preliminari possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente, nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.**

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 28 gennaio 2021 ha stabilito il suddetto **termine per il giorno 31 marzo 2021, entro le ore 12:00**.

La documentazione richiesta, firmata digitalmente da tutti i soggetti aventi titolo, potrà essere presentata/inviata, in formato digitale (PDF/A), tramite posta elettronica certificata (PEC) presso il Settore A9 Pianificazione Urbanistica al seguente indirizzo PEC: [urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it](mailto:urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it); oppure in formato



---

cartaceo, a mano o inviata per posta raccomandata all'Ufficio Protocollo del Comune di Carpi, C.so A. Pio n. 91.

**La busta contenente le manifestazioni di interesse dovranno riportare** la dicitura "*Manifestazione di Interesse ai sensi della Legge Regionale 24/2017*".

Si precisa altresì che, in ogni caso, varranno la data e l'ora di arrivo dei plichi all'indirizzo del destinatario.

Resta inteso che il recapito delle Proposte Preliminari è ad esclusivo rischio del proponente. L'Amministrazione declina fin d'ora ogni responsabilità in ordine a disguidi di trasmissione telematici o postali o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della documentazione richiesta nei termini sopra riportati.

**DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI.**

Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Manifestazioni d'interesse/autorizzazioni alla presentazione dei PP dovranno contenere la seguente documentazione generale che identifica i soggetti richiedenti e il titolo che legittima la presentazione:

- nel caso di manifestazione/autorizzazione formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;
- copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
- documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011;
- stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;
- nel caso di manifestazione/autorizzazione presentata da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali dovrà essere presentato il mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali; dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale.



---

Dovrà altresì essere presentata la seguente documentazione tecnica indispensabile ai fini della valutazione delle Proposte Preliminari, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento:

- **Relazione tecnica descrittiva** contenente, la descrizione dell'intervento, esplicitando in particolare, anche se non in via esclusiva, l'inquadramento urbanistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture ecc.. La relazione dovrà contenere anche una tabella nella quale siano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area di intervento proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie complessiva per ogni destinazione proposta), la quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare e cedere.
- **Schema di assetto urbano**, elaborato in una sola tavola, nella quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente (preferibilmente in scala 1: 1.000), sia il suo inserimento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie in scala adeguata e di simulazioni volumetriche (ad es. assonometrie) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici.
- **Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati, nel rispetto dei termini fissati dall'articolo 4 della L.R. 24/2017.
- **Piano economico-finanziario**, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità.
- **Relazione economico finanziaria degli operatori proponenti**, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto.

All'atto della presentazione della domanda di partecipazione dovrà essere allegata **l'attestazione del versamento** di Euro 1.000,00 a titolo di diritti di segreteria e istruttori da effettuarsi nei seguenti modi:

- bonifico bancario c.c. n. 000028475802 della UNICREDIT Banca (Codice IBAN: IT47U0200823307000028475802), intestato a COMUNE DI CARPI - **causale del versamento: diritti di segreteria - Manifestazioni di interesse L.R. 24/2017.**



### **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. Determineranno altresì la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

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

Dirigente del Settore A9 – Servizio  
Pianificazione – SIT - SUE  
*dott. Urb. Renzo Pavignani*