

AVVISO PUBBLICO

per la segnalazione di immobili di proprietà privata da includere nell'albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana

Premefssa

In data 19 dicembre 2017 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n. 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 340 del 21 dicembre 2017: tale legge stabilisce quale finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La nuova Legge Urbanistica Regionale supera l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio istituiti dalla legge regionale 20/2000 e s.m.i, sostituendo a livello comunale il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed il Piano Operativo Comunale (POC) con un unico strumento, ovvero il Piano Urbanistico Generale (nel seguito per brevità indicato anche come PUG): all'art. 31 della nuova legge urbanistica regionale il PUG viene definito come *"lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni"*.

La rigenerazione urbana diviene dunque il driver principale delle politiche di programmazione urbana che non sempre in passato hanno saputo trovare, per il patrimonio immobiliare esistente in disuso e dismesso, funzioni e usi compatibili con le nuove dinamiche territoriali. L'obiettivo, nel mutato quadro socio-economico, è traguardare una crescita urbana maggiormente sostenibile, in grado di porre al centro delle proprie azioni la qualità dello spazio urbano e del costruito, favorendo la restituzione alla comunità di aree ed edifici abbandonati o sottoutilizzati ed il recupero di spazi dismessi, incentivando la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio esistente. Al tempo stesso si rende necessario tutelare, valorizzare e riqualificare il territorio rurale, a partire dal patrimonio edilizio non più funzionale all'attività agricola e, spesso, in stato abbandono.

Art. 1 - Obiettivo dell'avviso pubblico

Tra gli strumenti individuati dalla Regione Emilia – Romagna per favorire i processi di rigenerazione urbana vi è l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, così come disposto dall'art. 15 della L.R n. 24/2017 (per brevità indicato anche come Albo Immobili). Nell'ambito della redazione del nuovo PUG deve essere predisposto (e successivamente mantenuto aggiornato) un Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana, corredato da elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione ai soggetti interessati.

Il Comune di Forlì ha avviato la fase di redazione del nuovo PUG e si rende dunque necessario, ai fini della definizione dei futuri processi di rigenerazione del territorio urbanizzato e di riqualificazione del territorio rurale, procedere all'individuazione degli immobili dimessi di proprietà privata che possono essere resi disponibili per l'attivazione di politiche di riuso e di rigenerazione urbana, ovunque localizzati: lo scopo è, quindi, **creare un apparato conoscitivo dello stato attuale del patrimonio edilizio esistente** per comprendere quali margini di azione e quali potenzialità offre il territorio in relazione al tema della rigenerazione urbana e definire, così, obiettivi e possibili scenari di attuazione.

Art. 2 - Finalità dell'avviso pubblico

I proprietari degli immobili (aree e/o edifici) dimessi o in stato di dismissione potranno manifestare la disponibilità dei loro beni al fine di promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e favorire lo sviluppo di processi di riuso permanente o temporaneo (in quest'ultimo caso anche per usi diversi da quelli consentiti *(art. 16, comma 1, L.R. 24/2017)*). L'eventuale disponibilità potrà essere concretizzata successivamente mediante convenzione che ne disciplinerà la cessione, a prezzi calmierati rispetto a quelli di mercato, per usi pubblici e privati *(art. 15, comma 2, lett. c, L.R. 24/2017)*: tali iniziative costituiranno per il proprietario del bene, l'opportunità di riattivare e valorizzare gli immobili eventualmente messi a disposizione.

Oltre alla costruzione del previsto Albo immobili il presente Avviso costituisce l'opportunità per altre segnalazioni relative al patrimonio edilizio esistente funzionali all'implementazione del Quadro conoscitivo diagnostico del PUG e alla definizione della disciplina del PUG.

Art. 3 – Immobili oggetto di segnalazione

Il patrimonio di aree/edifici da rigenerare attualmente nella disponibilità di soggetti privati che l'amministrazione comunale intende indagare ai fini della definizione del Quadro Conoscitivo Diagnostico del PUG e della costruzione dell'Albo immobili, è costituito da:

- immobili dimessi o in via di dismissione, sottoutilizzati, in stato di disuso/abbandono e/o non più funzionali all'originaria destinazione, localizzati sull'intero territorio comunale;
- edifici dimessi o in via di dismissione, siti nel territorio rurale e non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, compresi i casi di edifici destinati ad usi produttivi;
- fabbricati di nuova costruzione/ristrutturazione, destinati alla vendita dalle società immobiliari (Immobili Merce) e non venduti/locati;
- immobili classificati come di interesse storico-testimoniale dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Forlì, appartenenti al Sistema Insediativo Storico e distinti in sottozone "A4 -Nuclei Storici esterni alla città", "A5 – Sistemi di Insediamenti Storici", "A6 – Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, d'interesse storico – culturale, diffusi nel territorio", "A7 – Ville e parchi di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio" e "A8 – Complessi ed edifici con funzioni specialistiche di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio", per i quali è possibile evidenziare la presunta non rispondenza dell'attuale classificazione urbanistica allo stato di conservazione *(sarà necessario fornire opportuna documentazione utile ai fini istruttori)*;

La segnalazione potrà essere effettuata unicamente dai proprietari degli immobili (aree e/o edifici).

Art. 4 - Opportunità offerte dall'avviso pubblico

Le segnalazioni inoltrate in esito al presente avviso possono determinare per i proprietari le seguenti opportunità:

1. Il PUG potrà riconoscere quote edificatorie aggiuntive o altre forme di premialità, ovvero consentire la realizzazione di interventi di riuso permanente/temporaneo o di rigenerazione urbana
 - su immobili che l'amministrazione comunale destina a tali discipline di intervento, previa stipula di apposita convenzione con indicazione del prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quelli di mercato;
 - su immobili ceduti al Comune o a soggetti terzi per almeno 5 anni e sempre ad un prezzo calmierato, così come definito dall'*art. 15 comma 3*.
2. Per gli edifici siti in territorio rurale e non più funzionali all'attività agricola, compresi i casi di edifici produttivi, la L.R. 24/2017, in virtù di quanto disposto dall'*art. 36 comma 5 let. e)*, è prevista l'eventuale rimozione al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio. Tale operazione dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica che preveda, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza con possibilità di recupero parziale della superficie coperta per la realizzazione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, individuate dal PUG. Attraverso la stipula di accordi operativi sarà, infatti, possibile recuperare una quota pari al 10% della superficie coperta originaria, che salirà al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi (tra cui l'amianto) e fino al 50% nel caso demolizione di fabbricati definiti dal PUG come incongrui.
3. Per quanto riguarda gli immobili di nuova costruzione/oggetto di ristrutturazione, inventuti o sfitti, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno procedere all'acquisizione dei relativi dati al fine di incentivarne la conoscenza, la disponibilità e favorirne l'utilizzo.
4. Gli immobili classificati come di interesse storico-testimoniale dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Forlì e appartenenti, dunque, al *Sistema insediativo Storico - sottozone A4, A5, A6, A7 e A8*, potranno essere oggetto di una riclassificazione all'interno della disciplina del nuovo Piano urbanistico, subordinata alla verifica da parte degli uffici competenti e in virtù della documentazione fornita attestante una effettiva "non rispondenza" della categoria di intervento ammessa.

ART.5 - Come segnalare un immobile

La segnalazione dovrà pervenire mediante la compilazione della Scheda tecnica informativa – *Allegato A*. Sarà altresì necessario:

- Compilare n.1 Scheda A per ciascun immobile/area da segnalare;
- allegare alla Scheda A eventuale documentazione integrativa (elaborati grafici, documentazione fotografica, planimetrie catastali, etc.);
- la documentazione deve essere trasmessa all'indirizzo PEC
- *urbanistica@pec.comune.forli.fc.it* entro il 30/06/2022 all'attenzione del Servizio Ambiente e Urbanistica – Unità Pianificazione Urbanistica.

ART.6 – Mappatura degli immobili

La mappatura degli immobili dismessi, così come prevista dall'art 15 della L.R. n. 24/2017, costituirà la base su cui impostare gli scenari di riferimento del Quadro Conoscitivo diagnostico e le scelte che l'Amministrazione intraprenderà in merito alle politiche di riuso e rigenerazione urbana.

ART.7 - Informazioni

Possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti presso il Servizio Ambiente e Urbanistica – Unità Pianificazione ai seguenti recapiti:

Resp. arch. Stefano Bazzocchi – mail: stefano.bazzocchi@comune.forli.fc.it – tel: 0543-712447;

arch. Silvia Guardigli – mail: silvia.guardigli@comune.forli.fc.it – tel: 0543-712734

ing. Marco Barlotti – mail: marco.barlotti@comune.forli.fc.it – tel. 0543-712731