



# CITTA' DI PINETO

PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE OPERATORE DI PACE – TERRITORIO LIBERO DA ARMI NUCLEARI  
Tel. 085/94971 - Fax: 085/9492930 – sito internet: [www.comune.pineto.te.it](http://www.comune.pineto.te.it)

AREA

“Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive”

“Servizio Pianificazione”

## REGOLAMENTO

### CRITERI E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI IN MATERIA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL TERRITORIO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27.07.2016

# REGOLAMENTO PROGRAMMI COMPLESSI

## Art.1 OGGETTO E FINALITA'

Il presente regolamento definisce i criteri e le procedure per l'attuazione dei programmi complessi al fine di realizzare interventi di sviluppo, riqualificazione, ristrutturazione e risanamento urbano anche attraverso la realizzazione di opere strategiche di piani e programmi pubblici.

Si definiscono programmi complessi i Programmi Integrati d'Intervento, previsti e disciplinati dall'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e dall'art. 30-bis della legge regionale 1983, n.18 e i Programmi di Recupero Urbano (PRU) previsti e disciplinati dall'art.11 della Legge 11 dicembre 1993, n.493 e dall'art.30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n.18.

Gli interventi da attuare attraverso i programmi complessi dovranno mirare al miglioramento delle attrezzature urbane attraverso il potenziamento della dotazione di servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali previste da piani e programmi pubblici. Altresì, dovrà essere ricercato il miglioramento della qualità insediativa dell'area d'intervento e le connessioni di quest'ultima con la città consolidata anche con interventi di rigenerazione edilizia (residenziale, industriale, mista) ed ambientale.

Le opere pubbliche previste dovranno tendere ad un miglioramento della mobilità sostenibile, dell'accessibilità ai servizi comprese le urbanizzazioni a rete, nonché alla razionalizzazione del patrimonio pubblico..

## Art. 2 INIZIATIVA

Gli interventi da attuare attraverso i programmi complessi dovranno integrarsi e relazionarsi con le previsioni del piano regolatore e con i programmi già avviati dall'Amministrazione Comunale o in corso di definizione al fine di avere una trasformazione organica e coordinata del territorio.

I Programmi potranno essere di iniziativa pubblica attraverso uno studio di fattibilità preliminare a cura del Comune di Pineto o di iniziativa privata previo avviso pubblico che favorisca l'integrazione urbanistica delle proposte ed il raggiungimento della realizzazione di obiettivi qualitativi fissati dall'Amministrazione stessa.

Le proposte di Programmi dovranno contenere l'integrazione di funzioni pubbliche e private contenendo iniziative che producano riflessi positivi sul contesto ambientale, socio-economico e della qualità della vita, evitando limitate iniziative in cui non vi sia una evidente prevalenza degli interessi pubblici.

## Art. 3 PROGRAMMA COMPLESSO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La disciplina dei programmi complessi di iniziativa pubblica su patrimonio comunale nasce dall'obiettivo di un'azione coordinata ed organica finalizzata alla riqualificazione di zone degradate o realizzazione di infrastrutture strategiche per lo sviluppo del territorio inserite in piani e programmi pubblici.

Le zone e gli ambiti d'intervento, ovvero le aree e gli immobili interessati, verranno preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale in funzione della loro possibilità di sviluppo urbano ed offerta di infrastrutture o del loro stato di degrado, in relazione alle "Aree Urbane" delimitate sugli elaborati di cui alla specifica variante al P.R.G. "Trasformazioni compatibili con il territorio extra-urbano", approvata definitivamente con deliberazione consiliare n. 35 del 09.07.2012.

## FASE PRELIMINARE

Redazione dello studio di fattibilità

L'Amministrazione Comunale a mezzo dei propri uffici e strutture o di professionisti esterni forniti di adeguata capacità professionale elabora uno studio di fattibilità contenente:

- relazione tecnica;
- inquadramento territoriale ed ipotesi progettuale di massima;
- valutazione economico-finanziaria degli interventi

Concorso di idee

Nei casi in cui gli interessi, le problematiche e le opportunità d'intervento necessitano di ipotesi progettuali complesse è possibile attivare una fase concorsuale nei modi e termini previsti dal codice dei contratti.

## INDIVIDUAZIONE DEI PROGETTI D'INTERVENTO

Bando di sollecitazione delle proposte private d'intervento

Al fine di ottenere un'azione integrata tra più operatori privati e l'Amministrazione Comunale saranno predisposti bandi di sollecitazione per individuare ipotesi d'intervento formulate dai privati, in attuazione dello studio di fattibilità, che dovranno raggiungere un livello di integrazione e coordinamento tali da garantire la realizzazione di urbanizzazioni ed opere pubbliche strategiche previste da piani e programmi pubblici. Nei bandi verrà indicata la documentazione minima da allegare all'istanza di partecipazione.

Selezione delle proposte

Il Comune di Pineto attraverso la Commissione Programmi Complessi provvederà all'istruttoria e valutazione delle istanze pervenute tenendo conto dei requisiti ed indicazioni previsti dal bando, redigendo una relazione istruttoria. La Giunta Comunale provvederà con apposito atto a determinare l'eventuale approvazione o rigetto delle proposte o l'accoglimento delle stesse, eventualmente condizionandole con prescrizioni che ne incrementino l'interesse pubblico alla cui accettazione sarà subordinata la prosecuzione dell'iter di cui al presente regolamento.

## APPROVAZIONE

Approvazione delle proposte di Programmi Integrati d'Intervento e Programmi di Recupero Urbano

Definiti in ogni dettaglio i contenuti del programma complesso, ed effettuata la verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica di cui alle disposizioni del d. lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ove richiesto, l'Amministrazione Comunale avvia le procedure di approvazione con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale per i piani attuativi in variante al Prg. La definitiva approvazione dei programmi costituirà anche variante al Programma Triennale delle Opere Pubbliche essendo gli stessi dotati di un autonomo piano finanziario che non utilizza risorse già previste tra i mezzi finanziari dell'Amministrazione Comunale al momento della formazione dell'elenco annuale allegato al bilancio di previsione dell'anno in corso.

Fase contrattuale e di rilascio dei titoli abilitativi

Il Dirigente del Settore Urbanistico provvederà alla stipula della convenzione per l'attuazione dei programmi con il soggetto proprietario degli immobili e rilascerà i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi da realizzarsi.

Qualora non si pervenga alla stipula della convenzione entro 12 mesi dalla pubblicazione sul BURA dell'approvazione del Programma, dichiaratane la decadenza da parte del Consiglio Comunale, le aree riacquisteranno le destinazioni urbanistiche antecedenti alla variante.

## Art. 4 PROGRAMMA COMPLESSO DI INIZIATIVA PRIVATA

Al fine di attuare le previsioni del PRG, l'Amministrazione Comunale emana un avviso pubblico per la selezione di proposte di Programmi che finanzino con risorse private la realizzazione di opere pubbliche strategiche contenute nello strumento urbanistico generale.

Le proposte dovranno comunque integrarsi alle previsioni del Piano Regolatore, promuovendone:

- la riqualificazione di aree degradate a causa della carenza delle urbanizzazioni e/o standard urbanistici (verde, parcheggi, aree di interesse comune);
- la ristrutturazione urbanistica di ambiti urbani in cui sia necessario operare interventi di riorganizzazione funzionale con riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- lo sviluppo urbanistico di aree che garantiscano il reperimento di attrezzature pubbliche e standards carenti negli ambiti di riferimento e nel loro intorno.

I soggetti privati proprietari di immobili (singoli, associati o riuniti in Consorzio), titolari di diritti reali o contratto preliminare redatto nella forma dell'atto pubblico o sottoscrizione autenticata, e registrata e trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari, possono inoltrare proposte di programmi complessi la cui fonte di finanziamento sarà prevalentemente a carico privato, a seguito della procedura di cui sopra. I programmi avranno la caratteristica di non riguardare modifiche attuabili attraverso variazioni ordinarie dello strumento urbanistico e dovranno evidenziare riflessi positivi su un contesto superiore a quello d'intervento.

Le opere pubbliche dirette al soddisfacimento degli standard pubblici indotti dalle proposte saranno a totale carico dei soggetti proponenti, mentre la contropartita economica dovuta all'Amministrazione Comunale per l'incremento del valore immobiliare ottenuto dalle varianti al Prg dovrà finanziare, necessariamente, opere che attuino la parte strutturale del Prg, escludendo le manutenzioni ad opere pubbliche esistenti.

Ai sensi dell'art. 30 bis (Programma integrato di intervento) della L.R. 18/1983 le proposte di programmi complessi potranno essere presentati anche da enti pubblici o da associazioni ed istituti privati ovvero da enti a partecipazione e/o controllo pubblico.

## PROCEDIMENTO

### FASE PRELIMINARE

A seguito di avviso pubblico, i soggetti attuatori inoltrano istanza di adesione producendo la seguente documentazione minima, a firma di tecnico abilitato alla professione di architetto o ingegnere, e comunque quella prevista nell'apposito bando, fermo restando l'applicazione del comma 4 dell'art. 30 bis della L.R. 18/1983 in materia di programmi integrati di intervento:

- scheda di adesione predisposta dal settore urbanistico
- stralcio aerofotogrammetrico con individuazione del perimetro d'intervento;
- stralcio catastale con individuazione del perimetro d'intervento;
- planimetria in scala idonea dello stato di fatto;
- planimetria con indicazione della zonizzazione proposta;
- planivolumetrico dell'intervento proposto;
- valutazione economico-finanziaria preliminare degli interventi pubblici e privati;
- titolo di proprietà o di disponibilità degli immobili.

Dovrà essere allegato un elaborato fotografico ed una relazione tecnica descrittiva dello stato di fatto e della proposta con indicazione delle destinazioni d'uso e stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente, indicazione dei vincoli presenti e specifico paragrafo sulle opere pubbliche di P.R.G.

La Commissione Programmi Complessi verificherà la completezza della documentazione necessaria nella fase preliminare redigendo una relazione istruttoria tecnico-urbanistica, valutando la rispondenza al bando e integrazione della proposta alle previsioni strutturali del Prg ed alle caratteristiche ambientali del territorio.

Al ricevimento della proposta, la preposta Area Tecnica comunicherà l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi del combinato disposto della specifica normativa di cui alla legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. e L.U.R. 12.04.1983, n. 18 e s.m.i., proponendone l'esame preliminare di ammissibilità alla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale ravvisata la valenza pubblica della proposta e la conformità ai principi, indicazioni e prescrizioni contenuti nel bando ne delibera la prosecuzione dell'iter, anche con condizioni o prescrizioni alla cui accettazione sarà subordinata la prosecuzione dell'iter di cui al presente regolamento, o l'eventuale non accoglimento qualora la proposta non rientri negli obiettivi dell'amministrazione comunale o non se ne individui un'adeguata valenza pubblica.

Il termine per la conclusione del procedimento è di 90 giorni (novanta giorni) decorrenti dalla data del ricevimento dell'istanza. L'eventuale richiesta di integrazione documentale interromperà i termini per la conclusione del procedimento, che riprenderanno dalla data di riscontro della richiesta.

#### FASE ISTRUTTORIA

Le proposte accolte dovranno essere integrate con la completa documentazione necessaria alla definizione del piano urbanistico attuativo con indicazione delle fonti di finanziamento, la previsione di tutte le opere pubbliche e private, le cessioni di aree per viabilità e standard ed il crono programma.

La documentazione minima nella fase istruttoria, da integrare con ulteriori elaborati e documenti richiesti dalla Commissione Programmi Complessi, dovrà contenere:

- inquadramenti territoriali (PTCP, PRP, vincoli, aerofotogrammetria, aerofoto, catastale);
- planimetrie di progetto (rilievo, zonizzazione, planimetrie con sistemazione esterna ed ubicazione edifici, piante, prospetti e sezioni in scala 1:200);
- inserimento paesaggistico (rendering e simulazioni);
- relazione urbanistica con indicazione delle qualità urbanistiche, ambientali ed architettoniche, integrazione del progetto alla struttura urbana ed ecologica esistente, presenza di eventuali vincoli, qualità delle opere pubbliche previste in funzione degli obiettivi di riqualificazione o sviluppo attesi;
- rapporto ambientale necessario all'avvio della procedura finalizzata alla verifica di assoggettabilità a Vas che tenga conto, tra l'altro, dei seguenti aspetti:
  - a) dell'approvvigionamento idrico e della depurazione delle acque;
  - b) della difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
  - c) della gestione dei rifiuti solidi;
  - d) del risparmio energetico;
  - e) dei sistemi di mobilità;
  - f) della rete ecologica e del sistema del verde urbano.
- relazione economico/finanziaria con indicazione dei benefici a favore della collettività che il programma stesso comporta;
- schema di convenzione;
- norme tecniche d'attuazione;
- relazione geologica preliminare;
- crono programma degli interventi pubblici/privati.

La Commissione Programmi Complessi effettua l'istruttoria della proposta relazionando nel merito ed, eventualmente, avviando una fase concertativa per il miglioramento della stessa nelle more delle indicazioni espresse dalla Giunta Comunale.

Successivamente la deliberazione di Giunta comunale di cui alla fase preliminare, il termine per la conclusione di tale fase endoprocedimentale è di 90 (novanta giorni) decorrenti dalla presentazione della documentazione di cui sopra.

#### APPROVAZIONE

Definiti in ogni dettaglio i contenuti del programma complesso, ed effettuata la verifica di assoggettabilità a Vas, l'Amministrazione Comunale avvia le procedure di approvazione con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale per i piani attuativi in variante al Prg. La definitiva approvazione dei programmi costituirà anche variante al Programma Triennale delle Opere Pubbliche essendo gli stessi dotati di un autonomo piano finanziario che non utilizza risorse già previste tra i mezzi finanziari dell'Amministrazione Comunale al momento della formazione dell'elenco annuale allegato al bilancio di previsione dell'anno in corso. Il termine per la conclusione del procedimento relativamente all'adozione della variante urbanistica è di 90 giorni decorrenti dal rilascio da parte delle autorità coinvolte nel procedimento dei pareri di competenza. Si applica la previsione di cui al comma 6 dell'art. 20 L.R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Fase contrattuale e di rilascio dei titoli abilitativi

Il Responsabile del Settore Urbanistico provvederà alla stipula della convenzione per l'attuazione dei programmi con il soggetto proprietario degli immobili e rilascerà i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi.

Qualora non si pervenga alla stipula della convenzione entro 12 mesi dalla pubblicazione sul BURA dell'approvazione del Programma, dichiaratane la decadenza da parte del Consiglio Comunale, le aree riacquisteranno le destinazioni urbanistiche antecedenti alla variante.

#### Art. 5 STANDARD URBANISTICI

I programmi dovranno dimostrare il soddisfacimento delle quantità minime di standards pubblici previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68 e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, qualora più restrittivo.

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68, le aree che vanno destinate a standards pubblici nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva ed in caso di selezione di più proposte aventi la caratteristica di prossimità, gli standards mancanti in un ambito d'intervento potranno essere reperiti, qualora disponibili, negli ambiti limitrofi.

#### Art. 6 VALUTAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DEI PROGRAMMI COMPLESSI

La valutazione finanziaria dei programmi complessi si ispira ai principi di trasparenza, imparzialità ed economicità.

In particolare, i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana dovranno essere valutati attraverso analisi economiche e finanziarie che ne dimostrino l'equo vantaggio pubblico rispetto alle utilità ottenute dai proponenti privati, conseguentemente alla realizzazione delle previsioni contenute nei programmi stessi.

A tal fine la tabella economico-finanziaria conterrà procedimenti per l'individuazione dell'incremento del valore patrimoniale degli attori e l'elenco delle utilità pubbliche che determineranno il vantaggio dell'Amministrazione Comunale, ad esclusione di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla funzionalizzazione dell'intervento. L'utilità pubblica potrà essere determinata anche attraverso la corresponsione di risorse economiche per il finanziamento di quota parte di opere pubbliche individuate preventivamente dall'Amministrazione Comunale, la cui utilità abbia riflessi anche sull'ambito d'intervento del programma proposto.

#### A) Incrementi di superfici

L'utile privato (Up) è dato dalla differenza tra il ricavo complessivo dell'intervento immobiliare ed i costi che l'impresa sosterrà per realizzarli, al netto della tassazione vigente e degli oneri finanziari.

$$Up=(R-C)-T$$

dove:

R = ricavi

C = costi

T = tassazione ed oneri finanziari

#### Ricavi

Sono costituiti dal prodotto della superficie complessiva (S.C.) con il valore di mercato delle superfici vendibili, fissato con apposito elaborato di competenza della Commissione, a seguito di indagine di mercato ed approvato con atto dirigenziale.

$$S.C. = S.U.L. + S.N.R. \times 0,60 + \text{superficie balconi} \times 0,33$$

S.U.L. = superficie utile lorda

S.N.R. = superficie non residenziale

#### Costi

Verranno definiti per le tipologie residenziale, uffici, commerciale-negozio ed artigianale-industriale, con apposito elaborato di competenza della Commissione e con riferimento ai valori espressi nel prezzario regionale vigente per fabbricati con caratteristiche e finiture medie, approvato con atto dirigenziale.

#### Tasse ed oneri

La tassazione complessiva (Ires, Irap, Ici, ecc.) e gli oneri finanziari per la remunerazione del capitale mutuato da istituti di credito sarà definito da apposito studio elaborato dall'esperto economista in seno alla commissione programmi complessi e approvato con apposito atto dirigenziale.

#### Vantaggio pubblico

Il vantaggio per la collettività verrà quantificato dalle risorse economiche per il finanziamento di opere pubbliche e dalle aree messe a disposizione dai privati all'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed attrezzature pubbliche dalla stessa individuate. Le aree che rappresentano la quota di cessione obbligatoria prevista dal PRG o dovuta per il soddisfacimento dei parametri minimi fissati dal D.M. 1444/68 (standard urbanistici) e dal PTCP della Provincia di Teramo, se più restrittivo, non costituiscono vantaggio pubblico.

Tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla funzionalità dei programmi privati proposti saranno a totale carico degli attuatori e non costituiranno in alcun modo un vantaggio economico per il Comune di Pineto. Per la realizzazione delle opere private potranno essere scomputati unicamente gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001.

Il rapporto tra vantaggio pubblico e privato dovrà essere pari a quanto previsto nell'allegato prospetto ("All. A").

B) Cambio di destinazione d'uso

Qualora una proposta progettuale preveda il cambio di destinazione d'uso di superfici utili lorde previste dallo strumento urbanistico vigente, l'incremento di valore derivante dall'approvazione della proposta da parte del Comune di Pineto verrà determinata attraverso l'individuazione del differenziale economico prodotto dalla modifica delle destinazione d'uso.

A tal fine si procederà per differenza tra l'utile netto della destinazione proposta, determinato con le modalità di cui al paragrafo "incrementi di superfici", e l'utile netto prodotto dal valore immobiliare delle superfici previste dallo strumento urbanistico vigente.

Dall'incremento di valore immobiliare così determinato dovrà essere garantito un vantaggio pubblico in termine di risorse per opere pubbliche determinate dall'Amministrazione Comunale pari a quanto previsto nell'allegato prospetto ("All. A").

Art. 6-bis PREMIALITA'

Ai fini dell'assunzione del parametro relativo al rapporto tra vantaggio pubblico/privato di cui all'allegato "A", sono previsti coefficienti di abbattimento dello stesso in relazione all'adozione delle seguenti indicazioni migliorative dell'intervento:

a. Interventi in zone omogenee del territorio di cui alla planimetria allegato "B":

<b>LOCALITA'</b>	<b>C</b>
<b><i>Pineto centro</i></b>	1
<b><i>Borgo S. Maria - P.E.E.P.</i></b>	0,9
<b><i>Mutignano</i></b>	0,8
<b><i>Torre S. Rocco</i></b>	0,85
<b><i>Scerne</i></b>	0,95

b. Assunzione dell'onere di gestione e manutenzione del verde pubblico attrezzato:

1)- per rapporto tra vantaggio pubblico/privato **fino ad € 200.000**

<b>C</b>	<b>Verde pubblico mq.</b>	<b>Verde pubblico attrezzato mq.</b>	<b>Anni di gestione</b>
<b>0,90</b>	<b>fino a 500</b>	<b>fino a 300</b>	<b>10</b>
<b>0,80</b>			<b>20</b>
<b>0,80</b>	<b>da 501 a 1000</b>	<b>da 301 a 600</b>	<b>10</b>
<b>0,65</b>			<b>20</b>
<b>0,65</b>	<b>oltre 1000</b>	<b>oltre 600</b>	<b>10</b>
<b>0,50</b>			<b>20</b>

2)- per rapporto tra vantaggio pubblico/privato **da 200.001 ad € 500.000**

<b>C</b>	<b>Verde pubblico mq.</b>	<b>Verde pubblico attrezzato mq.</b>	<b>Anni di gestione</b>
<b>0,96</b>	<b>fino a 500</b>	<b>fino a 300</b>	<b>10</b>

<b>0,92</b>			<b>20</b>
<b>0,92</b>	<b>da 501 a 1000</b>	<b>da 301 a 600</b>	<b>10</b>
<b>0,86</b>			<b>20</b>
<b>0,86</b>	<b>oltre 1000</b>	<b>oltre 600</b>	<b>10</b>
<b>0,80</b>			<b>20</b>

3)- per rapporto tra vantaggio pubblico/privato **da 500.001 ad € 1.000.000**

<b>C</b>	<b>Verde pubblico mq.</b>	<b>Verde pubblico attrezzato mq.</b>	<b>Anni di gestione</b>
<b>0,98</b>	<b>fino a 500</b>	<b>fino a 300</b>	<b>10</b>
<b>0,96</b>			<b>20</b>
<b>0,96</b>	<b>da 501 a 1000</b>	<b>da 301 a 600</b>	<b>10</b>
<b>0,93</b>			<b>20</b>
<b>0,93</b>	<b>oltre 1000</b>	<b>oltre 600</b>	<b>10</b>
<b>0,90</b>			<b>20</b>

4)- per rapporto tra vantaggio pubblico/privato **maggiore di 1.000.000**

<b>C</b>	<b>Verde pubblico mq.</b>	<b>Verde pubblico attrezzato mq.</b>	<b>Anni di gestione</b>
<b>0,9865</b>	<b>fino a 500</b>	<b>fino a 300</b>	<b>10</b>
<b>0,9735</b>			<b>20</b>
<b>0,9735</b>	<b>da 501 a 1000</b>	<b>da 301 a 600</b>	<b>10</b>
<b>0,9530</b>			<b>20</b>
<b>0,9530</b>	<b>oltre 1000</b>	<b>oltre 600</b>	<b>10</b>
<b>0,9335</b>			<b>20</b>

Art. 7 INTERVENTI RELATIVI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n. 160

La valutazione economica delle superfici aggiuntive alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente relative alla realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione di impianti produttivi di beni e servizi sarà effettuata con le modalità di cui all'art. 6 del presente regolamento qualora la proposta progettuale ottenga l'assenso della conferenza dei servizi di cui all'art. 8 (Raccordi procedurali con strumenti urbanistici) del DPR 07.09.2010, n. 160 recante "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

Il riconoscimento del beneficio in parola è subordinato alla previa sottoscrizione di apposita convenzione tra il Comune di Pineto e il richiedente come da schema tipo approvato dalla Giunta Comunale.

Art.8 COMMISSIONE – Composizione – Durata e Funzioni

La commissione è composta da:

componenti di diritto:

- Il Responsabile dell'Area Tecnica che la presiede o suo delegato;
- Il Segretario Generale;
- Il Responsabile dell'Area LL.PP.;
- Il segretario verbalizzante, di nomina del presidente;

componenti elettivi nominati dalla giunta comunale:

- due consulenti particolarmente esperti in materia di programmi complessi;

- un consulente tecnico particolarmente esperto per la valutazione degli aspetti economico – finanziari dei programmi complessi.

componenti supplenti

I componenti effettivi, in caso di assenza o impedimento derivante anche da incompatibilità alla trattazione della pratica, sono sostituiti da componenti supplenti nominati dalla Giunta comunale, con riferimento alla graduatoria già in essere.

I componenti elettivi e supplenti durano in carica per il tempo della legislatura consiliare in cui sono nominati, salvo decadenza, revoca o dimissioni. I componenti elettivi vengono rinnovati entro sei mesi dall'insediamento della nuova amministrazione. I membri esterni saranno sostituiti in caso di assenza ingiustificata per tre convocazioni consecutive.

La Commissione si riunisce, nella sede comunale, su convocazione del Presidente con invito trasmesso a mezzo e-mail almeno 3 giorni prima della data fissata, con allegato elenco delle pratiche all'o.d.g. e fuori orario di ordinario servizio, con riferimento all'attività lavorativa prestata alle dipendenze del Comune di Pineto. Le sedute sono validamente costituite con la presenza di tutti i componenti e i pareri, consistenti in una relazione istruttoria di merito, sono assunti all'unanimità.

#### Art.9 ONERI A CARICO DEL PROPONENTE

Il proponente deve dichiarare preliminarmente il suo impegno a corrispondere in sede di stipula dell'atto di convenzione, un onere di istruttoria pari all'1% del costo complessivo del programma (rif. "C = costi" di cui al sub A) dell'art. 6), al netto degli oneri concessori.

Detta entrata è destinata alle seguenti spese:

- 10% per spese generali sostenute dall'Amministrazione Comunale;
- 30% a copertura delle spese di collaborazione per i componenti elettivi (nel numero di tre), con le modalità previste nelle convenzioni;
- 20% per i componenti di diritto (nel numero di quattro) dell'Amministrazione Comunale che sarà ripartito come segue:
  - \* 12% ai tre componenti: Responsabile Area LL.PP., Segretario Generale e Segretario verbalizzante;
  - \* 8% al quarto componente nel ruolo di Presidente e Responsabile del procedimento;
- 40% per il sostegno di politiche sociali e culturali di integrazione e mitigazione dell'eventuale incremento del carico urbanistico.

Come anticipo degli oneri di cui al presente articolo dovrà essere versato, al momento della presentazione della prima istanza, una somma pari al 5% degli oneri di istruttoria, calcolato sulla percentuale del 10% relativo alle spese generali sostenute dall'Amministrazione, comunque non inferiore ad euro 1.000,00, al fine della liquidazione delle spettanze della Commissione Programmi Complessi per l'istruttoria della fase preliminare.

Nel caso di mancata approvazione delle proposte in variante al P.R.G., il proponente nulla potrà pretendere in termini di risarcimento o rimborso delle spese sostenute.

**Allegato "A"**

<b>SERVIZI/DIREZIONALE/PRODUTTIVO/ALBERGHIERO</b>		
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>	<b>ENTITA' INTERVENTO</b>	<b>CONTROPARTITA %</b>
<b>STRUTTURE ESISTENTI</b>	con incremento entro il 25%	0%
	con incremento dal 25% e fino al 50%	4%
	con incremento oltre il 50% e fino al 100%	8%
<b>NUOVE REALIZZAZIONI</b>		12%

<b>RESIDENZIALE CON ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO</b>		
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>	<b>ENTITA' INTERVENTO</b>	<b>CONTROPARTITA %</b>
<b>STRUTTURE ESISTENTI</b>	con incremento entro il 25%	10%
	con incremento dal 25% e fino al 50%	15%
	con incremento oltre il 50% e fino al 100%	20%
<b>NUOVE REALIZZAZIONI</b>		30%

Con calcolo da eseguirsi con il metodo a scaglioni. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aggiunto con emendamento approvato nella deliberazione C.C. n. 35 del 27.07.2016

Planimetria Allegato "B"

