



AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LR 12/2005 E S.M.I. E PER I RELATIVI INTERVENTI DI RECUPERO E/O DEMOLIZIONE.

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le linee di mandato 2015-2020 approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 7 marzo 2016, attua politiche di promozione allo sviluppo di una città sostenibile, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate, così come esplicitato dalla sezione "cura del territorio" delle stesse;
- la LR 12/2005, come modificata dalla L.r. 18/2019, ha introdotto all'art. 40 bis un specifica disciplina per il patrimonio edilizio dismesso con criticità costituito dagli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizi e per i quali è necessario, pertanto, attivare processi di recupero e/o demolizione;
- il recupero e/o la demolizione del patrimonio edilizio dismesso con criticità costituisce interesse pubblico e, in caso di intervento effettuato dal proprietario nei termini temporali previsti dalla norma, gode dei seguenti incentivi:
 - usufruisce di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori;
 - è esentato dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata;
 - è consentito in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari;
- l'individuazione del patrimonio edilizio con criticità è effettuata dai Comuni con apposita deliberazione di Consiglio Comunale da assumersi entro il 30 settembre 2020 e successivamente aggiornata;
- le disposizioni dell'art. 40 bis della norma si applicano:
 - anche senza la deliberazione, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati;

- agli immobili per i quali il proprietario, decorsi i termini della deliberazione di Consiglio Comunale e qualora in questa non individuati, certifichi la cessazione dell'attività e uno o più degli aspetti di criticità elencati in premessa con perizia asseverata giurata;
- la Giunta Comunale con D.G.C. 138 del 01/07/2020, si è espressa nel senso di procedere all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005 e s.m.i. anche mediante azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati a realizzare interventi di recupero;
- il Comune di Mantova nell'ambito dell'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, intende avviare, con apposito avviso rivolto alla cittadinanza, una fase di partecipazione finalizzata a:
 - ✓ rilevare eventuali esigenze dalla cittadinanza non già note circa la presenza sul territorio comunale di patrimonio edilizio dismesso con criticità;
 - ✓ verificare l'interesse dei proprietari di eventuali immobili riconducibili alla definizione di patrimonio dismesso con criticità alla presentazione di progetti di riqualificazione e/o demolizione in ragione degli obblighi, nonché degli incentivi, che discendono da tale individuazione per il proprietario medesimo e per il Comune stesso;
 - ✓ riscontrare altresì, visto il PGT ed esaminato lo stato dei luoghi, le aree già individuate nel P.G.T. del Comune di Mantova come aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare (art. B6 del Documento di piano) che presentano le caratteristiche di abbandono, degrado e criticità definite dalla legge e l'interesse dei relativi proprietari affinché vengano confermate quale patrimonio edilizio dismesso con criticità in ragione degli obblighi, nonché degli incentivi, che discendono da tale individuazione per il proprietario medesimo e per il Comune stesso.
- il presente Avviso non si configura come indagine di mercato e ha lo scopo di favorire la più ampia partecipazione da parte di altri soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 8-bis della Legge regionale 12/2005;

Tutto ciò premesso

AVVISA e INVITA

tutti i soggetti potenzialmente interessati (cittadinanza, operatori economici, rappresentanti di associazioni, etc), **a segnalare** all'Amministrazione Comunale **la presenza di edifici dismessi con criticità**, con riferimento all'art. 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005, aventi le seguenti caratteristiche:

- immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizi e per i quali è necessario, pertanto, attivare processi di recupero e/o demolizione.
- immobili, non dismessi, ma realizzati e mai terminati nell'ambito di progetti di trasformazione non completati che giacciono in uno stato di inutilizzo da oltre cinque anni e causano criticità per uno o più degli aspetti indicati in legge.

Art. 1

Impegni del proponente

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere l'identificazione dell'immobile per il quale si propone l'identificazione quale patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Se la manifestazione viene presentata dal proprietario, dovrà allegarsi:

- ✓ la certificazione dell'avvenuta dismissione da oltre cinque anni,
- ✓ l'impegno del privato proprietario a procedere alla predisposizione del progetto e all'attuazione degli interventi nei termini temporali fissati dalla norma sulla scorta del cronoprogramma allegato alla domanda. La norma prevede infatti la presentazione della richiesta di piano attuativo, richiesta di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori asseverata o istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi entro tre anni dalla notifica della volontà dell'Amministrazione di individuare l'immobile quale patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. bis della l.r. 12/2005 e smi ovvero dalla data ultima per la presentazione delle proposte ai sensi della presente manifestazione di interesse.

Art. 1

Immobili già individuati nel PGT che presentano le caratteristiche del patrimonio edilizio dismesso con criticità

Il PGT vigente già individua come aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare (art. B6 del Documento di piano) i seguenti:

- edifici produttivi da riconvertire (disciplinati all'art. D25 delle Nta del PR vigente e rappresentati nella tavola PR1 con contorni viola): immobili a nord del Diversivo già recuperati da Tea nell'ambito della riorganizzazione del loro polo logistico; gli immobili dell'ex mercato ortofrutticolo di Gambarara; due immobili su strada Madonna, uno costituito da un edificio industriale dismesso e l'altro da un edificio industriale apparentemente in uso in parte; un immobile produttivo all'ingresso di Cittadella dalla città; gli immobili dell'ex Pastificio Zanellini agli Angeli; un immobile privato all'interno al sedime ferroviario della stazione di Mantova;
- ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione previa pianificazione attuativa ai sensi dell'art. D22 e allegato 4 delle Nta del PR vigente (PA1 – ex Tea, PA2 – ex Comated, PA3 – ex Claipa, PA5 - Ex ceramica già approvato, PA7 – Lubiam, PA8 - Ex Maver);

Alcuni di questi identificati non sono ad oggi dismessi o hanno già avviato un processo di riqualificazione e appare pertanto coerente con gli obiettivi e le definizioni di legge proporre la loro eliminazione dall'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Come disposto dalla norma pertanto le disposizioni dell'art.40 bis, salvo diverse considerazioni da parte dei proprietari formulate nei tempi della presente manifestazione di interesse si applicano ai seguenti immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati:

- edifici produttivi da riconvertire: immobili dell'ex mercato ortofrutticolo di Gambarara, immobili su strada Madonna, immobile produttivo all'ingresso di Cittadella dalla città, gli immobili dell'ex Pastificio Zanellini agli Angeli, immobile privato all'interno al sedime ferroviario della stazione di Mantova;
- ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (con la specificazione che questi non sono esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale): PA2 – ex Comated, PA3 – ex Claipa.

La presente è pertanto notificata ai proprietari degli immobili citati in modo da raccogliere eventuali considerazioni.

Art. 3 **Modalità di presentazione della candidatura**

I soggetti proponenti dovranno presentare i seguenti documenti:

1) Domanda di partecipazione (format nell'allegato 1 al presente avviso);

La manifestazione di interesse, resa conformemente all'Allegato 1 deve riportare tutte le dichiarazioni/dati ivi indicate, ed essere redatta conformemente alla dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 ed accompagnata dalla fotocopia non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i legale rappresentante o del proponente.

2) scheda dell'immobile

- per i **proponenti non proprietari** (format nell'allegato 2 al presente avviso) con individuazione dell'immobile e delle criticità rilevate

- per i **proponenti proprietari** (format nell'allegato 3 al presente avviso) con individuazione dell'immobile e delle criticità rilevate

della proposta di intervento e del relativo cronoprogramma. La casella interventi contiene la documentazione preliminare di progetto riferita all'intervento proposto, con indicazione dell'oggetto e delle finalità dell'intervento.

Art. 6 **Termini e modalità di presentazione delle candidature**

Le candidature devono essere inviate tramite PEC entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 3 settembre 2020** al seguente indirizzo: territorio@pec.comune.mantova.it oppure consegnate in busta chiusa, entro lo stesso termine, mediante raccomandata A/R indirizzata all'Ufficio Segreteria del Settore Territorio e Lavori Pubblici, presso la sede di Via Roma n. 39.

L'invio della domanda/plico dovrà recare la dicitura: "Manifestazioni di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005 e s.m.i. e per i relativi interventi di recupero e/o demolizione";

In ogni caso, il presente avviso non intende porre in essere alcuna procedura concorsuale e non prevede graduatorie, attribuzioni di punteggio e/o altre classificazioni di merito, né comporta diritto alcuno di ottenere un incarico professionale o un contributo da parte del Comune.

Art. 7 **Esito dell'invito**

L'Amministrazione Comunale terrà conto delle proposte di individuazione coerenti con la normativa anche eventualmente indipendentemente dalle proposte presentate.

In ogni caso, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'individuazione di nessuna domanda se nessuna proposta risulti, a giudizio dell'Amministrazione, idonea in relazione all'oggetto dell'avviso, rimanendo la possibilità di accedere ai medesimi incentivi disposti dalla legge con presentazione di perizia giurata da parte del privato proprietario in fase di istanza di recupero.

Art. 8

Disposizioni finali

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse **da parte del proprietario** solleva il Comune dalla fase di notifica prevista dalla legge, venendo a cadere le ragioni di questa, ovvero l'interesse del proprietario a dimostrare l'assenza dei presupposti per l'inserimento.

In caso di immobili di proprietà di enti pubblici, ai sensi di legge, il progetto di rigenerazione si intende avviato qualora gli enti pubblici avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

Art. 9

Informazioni

Per ulteriori informazioni e chiarimenti di carattere tecnico e sostanziale si prega di rivolgersi per email ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

Settore Territorio e Lavori Pubblici, Ufficio Urbanistica e Ufficio Progettazione e Fundraising:

- Giovanna Michielin: giovanna.michielin@comune.mantova.gov.it – tel. 0376/338479
- Annalisa Zanellini: annalisa.zanellini@comune.mantova.gov.it - tel. 0376/338237
- Sofia Salardi: sofia.salardi@comune.mantova.gov.it – tel. 0376/338406
- Mariagiulia Longhini: mariagiulia.longhini@comune.mantova.gov.it– tel. 0376/338344

Art. 10

Trattamento dei dati

Ai sensi del D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101, di adeguamento dell'ordinamento interno al GDPR che modifica il D. Lgs. n. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato da questo avviso di manifestazione di interesse, si informa che i dati personali forniti dai candidati, obbligatori per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura, costituiranno una banca dati in possesso della Pubblica Amministrazione, finalizzata esclusivamente all'espletamento delle procedure di scelta del soggetto proponente.

Titolare del trattamento è il Comune di Mantova – Settore Territorio e Lavori Pubblici –

Responsabile del trattamento dei dati è l'Arch. Carmine Mastromarino – Responsabile Settore Territorio e Lavori Pubblici.

In relazione al trattamento dei dati personali i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101.

Il candidato, formulando la propria offerta progettuale, dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione innanzi menzionate.

Art. 11
Responsabile del Procedimento

Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 è il coordinatore del progetto Arch. Carmine Mastromarino, Dirigente del Settore Territorio e Lavori Pubblici.

Art. 12
Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato sul sito Internet del Comune di Mantova visibile all'indirizzo:
<https://www.comune.mantova.gov.it/>

Mantova, li 02.07.2020

Per il Dirigente Settore Territorio e Lavori Pubblici
Arch. Stefania Galli
Ex PS 50/337/2019