



## COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina)

**AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE, DA PRESENTARE AI SENSI DELLA L.R. n.7/2017 " DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA O DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.3.**

### IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

#### AVVISA CHE

**Il Comune di Fondi** in relazione alla disciplina prevista dall'articolo 3 della L.R.7/2017, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, limitare il consumo di suolo, favorire la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica di ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, **ed in attuazione alla delibera di Giunta Comunale n. 349 del 21/11/2024 ha stabilito di riaprire i termini di presentazione**, da parte di soggetti pubblici e privati interessati ed aventi titolo, **di proposte di intervento** volte alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di parti edificate o aree private e pubbliche della città ovvero proposte finalizzate alla individuazione di appositi ambiti di intervento ove consentire la ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, in questo caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alle preesistenze nella misura massima del 30 per cento.

Al fine di delimitare i limiti di attuazione del precedente punto all'interno del quale andare ad individuare "gli ambiti" sui quali applicare, previa adozione da parte del Comune del citato art. 3 della L.R. 7 /2017, l'A.C. di Fondi ha provveduto ad individuare le aree urbanizzate secondo la definizione dettata dall'art.1 c.2 e c.7 della L.R. n.7/2017, predisponendo le Tavole allegate alla delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/12/2022 che sono parte integrante del presente bando ed il cui contenuto è così definito:

- 1) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'Uso del Suolo di cui alla D.G.R.L. n.953 del 28.03.2000 e s.m.;

- Insediamenti residenziali;
- Insediamenti produttivi;
- Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti ed abbandonati;
- Aree verdi urbanizzate;

- 2) la parte del territorio già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

- 3) le porzioni del territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

Si è provveduto ad escludere dagli elaborati di cui alla citata delibera consiliare n. 72/2022 le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi proposti che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree, le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), le zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 non classificate Paesaggio degli Insediamenti Urbani o in Evoluzione;

Risulta esclusa altresì l'insediamento Urbano Storico come perimetrato alla Tav. B del P.T.P.R.

Sulla base di tali tavole, parti integranti del presente bando, si potranno individuare gli "**Ambiti Territoriali**" ove avanzare proposte di intervento da parte di soggetti pubblici o privati, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia o interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione. Al riguardo gli aventi titolo, potranno presentare proposte di intervento che l'A.C. valuterà se rispondenti alla normativa e alle finalità che la stessa Amministrazione intende raggiungere; le stesse potranno essere oggetto di adozione ai sensi dell'Art. 3 della L.R. n° 7 /2017;

Gli interventi devono interessare fabbricati legittimi o legittimati;

All'interno del medesimo ambito territoriale oggetto della specifica perimetrazione è prevista la possibilità di delocalizzare, in aree trasformabili, la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 dell'Art.3.della citata L.R.;

Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'A. C. dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa ove necessaria, intesa quale eliminazione dei manufatti e dei materiali di risulta dei fabbricati demoliti, deve essere a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, sono condizione obbligatoria per la realizzazione degli interventi di cui al citato art. 3 e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

La eventuale delocalizzazione dovrà tenere conto delle dimensioni dell'ambito e deve essere circoscritta all'ambito stesso al fine di non arrecare pregiudizio o interferire con le aree circostanti già edificate;

Tali interventi potranno essere realizzati previo idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n.380/01 e/o, ove l'A.C. ne accerti l'esistenza dei presupposti attraverso il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis dello stesso D.P.R. n.380/01, come recepito dall'art.1 ter della L.R. n.36/87;

Ai sensi del c.5 dell'art.8 della citata L.R. n.7/2017 le premialità previste si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali;

Agli interventi proposti è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziali, turistico ricettive, direzionale, servizi e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

E' vietato il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni ora LR22/2019.

### **CRITERI DI AMMISSIBILITA'**

Le proposte di intervento, da presentarsi ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 7/2017, dovranno riguardare esclusivamente "ambiti di limitate estensioni ricompresi " nei limiti di cui alle tavole allegate al presente bando.

Gli interventi dovranno prevedere, preferibilmente, la presenza di funzioni e destinazioni con il fine di avviare ed attuare processi di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale, naturalistica e paesistica del territorio, razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, limitare il consumo di suolo

Gli interventi dovranno privilegiare l'integrazione di diverse tipologie di intervento, compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di migliorare e potenziare quelle esistenti.

Favorire il recupero della periferia incentivando la diffusione di piccole attività commerciali di vicinato.

Realizzare ed incentivare la concentrazione dell'edificato a vantaggio di una riduzione delle aree occupate al fine di ricreare spazi urbani di aggregazione e di socializzazione.

La eventuale delocalizzazione delle cubature ovvero quella relativa alla sola premialità dovrà avvenire, come già rappresentato, all'interno dell'Ambito garantendo, in relazione alla dimensione dello stesso, che non si pregiudichi la struttura e la funzionalità urbana circostante.

Gli interventi potranno interessare anche le aree con vincoli espropriativi decaduti o aree vincolate di cui si preveda la delocalizzazione dei fabbricati ivi esistenti.

L'A.C. si riserva la possibilità, ai sensi del c.8 dell'Art. 3 della L.R. n 7/2017, in presenza di proposte che vanno ad interessare aree contigue o più proposte riguardanti la medesima area, di avviare un "concorso di progettazione" con l'aumento della premialità del 5 per cento rispetto a quanto stabilito al c. 1.

## **REGOLE**

Le proposte di intervento, che dovranno tenere conto dello stato e delle condizioni dell'edificato, a prescindere pertanto dai limiti delle Zone Territoriale Omogenee (ZTO) del PRG, pur differenziandosi per caratteristiche e localizzazione all'interno degli ambiti individuati nelle tavole allegate, dovranno essere compatibili con le realtà contermini e contenere la seguente documentazione:

1) Relazione tecnico-illustrativa:

- L'individuazione degli standard qualitativi che saranno oggetto di specifica valutazione in funzione della peculiarità delle singole proposte e di cui si forniscono a titolo esemplificativo i seguenti parametri di riferimento:
- Destinazioni d'uso precedenti e successive ad esito dell'intervento proposto;
- Volumi esistenti e/o ammessi derivanti dall'applicazione dell'incremento volumetrico previsto dall'art.3 della L.R. n.7/2017;
- Incremento della qualità e vivibilità del contesto urbano ove si realizza l'intervento di rigenerazione, con particolare riferimento alla viabilità, alle opere per la riqualificazione ambientale (spazi di verde pubblico e privato nel loro rapporto percentuale, spazi a parcheggio pubblico e privato, percorsi pedonali e ciclabili, riduzione del consumo di suolo in percentuale, contenimento energetico e sostenibilità ambientale;
- Dimostrazione della compatibilità paesaggistica mediante elaborazione di simulazioni realistiche delle trasformazioni proposte con analisi degli effetti e determinazione di tipologie ed entità delle opere di mitigazione per le aree vincolate;

- Calcoli analitici e conseguenti verifiche delle volumetrie esistenti e titoli edilizi rispetto ai parametri edilizi e loro eventuali variazioni;
- Rapporti tra volumi e superfici esistenti, previsti e proposti;
- Rapporti di superficie delle diverse destinazioni d'uso;
- Rapporti e verifica delle opere di urbanizzazione esistenti e previste al fine del loro miglioramento;
- 2) Bozza di Convenzione eventualmente da allegare al P.d.C. convenzionato (art. 28 bis del D.P.R. 380/01) contenente:
  - In riferimento agli obiettivi dell'intervento, le principali modalità di esecuzione dello stesso in riferimento agli edifici interessati ed alle eventuali opere di urbanizzazione necessarie;
  - Il programma dettagliato dei tempi di attuazione (crono-programma) e le garanzie fornite per il suo totale rispetto;
- 3) Rappresentazione grafica dell'intervento proposto contenente almeno i seguenti elaborati:
  - Planimetria della zona oggetto dell'intervento, che dovrà essere contenuta negli ambiti individuati dalla delibera di C.C. n. 72 del 28/12/2022 di cui alle tavole allegate alla stessa, su base catastale con perimetrazione e localizzazione della tipologia e destinazione d'uso delle opere proposte;
  - Estratto del P.R.G. vigente e relative N.T.A.;
  - Verifica degli aspetti vincolistici, con particolare riferimento ai vincoli paesaggisti presenti e alla tutela esercitata;
  - Eventuale modifica delle destinazioni d'uso rispetto a quelle previste dal P.R.G.;
  - Progetto di massima con l'indicazione tipologica e con gli elementi dimensionali del progetto (indicando le parti demolite, gli ampliamenti, sopralzi o nuove costruzioni);
  - Progetto di massima e verifica delle opere di urbanizzazione, schema plano-volumetrico della soluzione progettuale con sezioni e profili significativi;
  - Rappresentazioni fotorealistiche di simulazione dell'intervento e del contesto ed altre eventuali rappresentazioni ritenute utili dal proponente alla lettura della proposta.
- 4) Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dell'area e/o degli edifici oggetto dell'intervento di rigenerazione.

Saranno ammessi trasferimenti volumetrici attraverso demolizioni e ricostruzioni con eventuale incremento volumetrico tra aree con destinazione urbanistica diversa, anche non contigue, ma ricadenti all'interno dell'ambito individuato come oggetto della proposta da adottare da parte dell'A.C. ai sensi dell'Art. 3 della citata L.R. n° 7 /2017, fermo restando il possibile incremento dell'indice edificatorio previsto per tale zona dal P.R.G. a seguito del trasferimento o ampliamento della cubatura. La delocalizzazione dovrà tenere conto di quanto in precedenza riportato ovvero che non venga compromessa, in relazione alla dimensione dell'Ambito, la struttura e la funzionalità delle aree urbane circostanti.

Gli interventi proposti nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati.

L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3 della l.r.7/2017, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro

adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

## PROCEDURE

Le procedure di istruttoria e l'iter di presentazione, valutazione ed eventuale inserimento della proposta nello schema di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 7/2017 deve prevedere:

### I FASE

- 1) Presentazione della proposta di intervento di riqualificazione e di recupero edilizio da parte del soggetto interessato pubblico o privato quale manifestazione di interesse.
- 2) Valutazione dell'ammissibilità delle proposte pervenute, effettuata da apposita Commissione tecnica interna all'uopo individuata, in quanto compatibili con le prescrizioni ed i contenuti del presente Bando.

### II FASE

- 3) Adozione da parte del Consiglio Comunale di una o più delibere che riporteranno le proposte e gli ambiti oggetto degli interventi di rigenerazione, ai sensi dell'art.3 della citata L.R. n.7/2017.

Ove la proposta riguardi ambiti nei quali siano presenti più edifici, dovrà essere sottoscritta una impegnativa unilaterale da parte del proponente/i della proposta ritenuta ammissibile dalla C.U. per l'inserimento nello schema di Deliberazione Consiliare della stessa.

La presentazione delle proposte di manifestazione di interesse da parte di soggetti pubblici o privati per la promozione dei citati interventi di riqualificazione e di recupero edilizio dovranno pervenire entro mesi 6 (Sei) dalla data di pubblicazione dell'Avviso pubblicato all'Albo Pretorio.

## INVITA

**I soggetti interessati ad aderire al presente invito dovranno manifestare il proprio interesse mediante la redazione e presentazione della proposta di intervento di cui alla I Fase) della procedura di cui sopra, la stessa dovrà contenere la documentazione riportata nel precedente punto denominato "Regole"**

La proposta di intervento completa della documentazione come sopra richiamata, dovrà essere accompagnata da specifica istanza avente come riferimento il presente avviso pubblico e dovrà essere consegnata in plico chiuso.

All'esterno del Plico dovrà essere riportata la dicitura "**Manifestazione di interesse alla concertazione in attuazione della L.R. 7 /2017 -Disposizioni per la Rigenerazione urbana e per il Recupero edilizio - per interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui all'Art. 3"**.

Il plico dovrà essere consegnato al protocollo comunale o inviato per PEC a decorrere dalla pubblicazione del presente avviso ovvero il 03 dicembre 2024, **e non oltre la data del 3 giugno 2025** (mesi sei).

Il presente Bando avrà pertanto una durata di mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di pubblicazione ed ha la finalità di consentire all'A.C. di valutare l'interesse e quindi l'adesione alla presente proposta da parte di soggetti pubblici e/o privati collegata all'applicazione della L.R. n° 7/2017 con particolare riferimento all'Art. 3.

Al riguardo l'Amministrazione Comunale di Fondi si riserva, alla scadenza del termine di cui al punto precedente, di procedere alla pubblicazione di altri e successivi Bandi.

#### **CLAUSOLE di SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 del Codice Civile, non è impegnativo per l'A.C. e non è impegnativo per i Soggetti che dovessero aderire al Bando.

Nulla è dovuto dal Comune di Fondi anche a titolo di rimborso spese, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti con l'iniziativa e rispondenti alle finalità della stessa L.R. n° 7/2017 o per le quali non si dovesse dare corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non dovesse concludersi in senso positivo.

Il recepimento delle proposte, quali manifestazioni di interesse in adesione all'iniziativa, non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuazione è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio dell'A.C. di Fondi.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'intervento, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia comunale.

#### **TUTELA della PRIVACY**

Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale e saranno trattate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali.

**F.to IL DIRIGENTE  
(arch. Bonaventura PIANESE ) (\*)**

(\*) Il presente documento è stato firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 1, e 21 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82.