

COMUNE DI ROMA

Promozione di un Programma di riqualificazione degli immobili agricoli (P.R.I.A.) non utilizzati o sotto utilizzati: Invito alla manifestazione d'interesse, per la formazione di proposte pubbliche e private d'intervento da inserire nel PRIA.

**Il Comune di Roma,
a seguito dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Comunale
n. 288 del 23 settembre 2009**

INVITA

i proprietari, soggetti pubblici e privati, di aree ricadenti a norma del Nuovo PRG di Roma nella destinazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione - "Titolo III Sistema ambientale e agricolo" - a manifestare il proprio interesse alla partecipazione al P.R.I.A., mediante la formulazione e la presentazione di proposte d'intervento, coerenti con i criteri di seguito specificati. I soggetti privati potranno presentare proposte esclusivamente per aree con destinazione urbanistica "Agro Romano", come da NTA del PRG, art.74, Capo 2°, Titolo III.

Al presente documento è accluso, e ne costituisce parte integrante l'Allegato B) Disciplinare Tecnico del PRIA – Punteggio" e l'Allegato C) "Manufatti di particolare pregio, censiti nella Carta dell'Agro"

1. Requisiti dei soggetti proponenti

Possono aderire al presente invito i soggetti titolari del diritto di proprietà sulle aree proposte; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, l'adesione deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento dell'adesione al presente invito, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

Al momento dell'approvazione definitiva degli atti amministrativi connessi al P.R.I.A., la proprietà degli immobili deve risultare pacifica e incontrastata; le aree devono risultare altresì libere da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori (costituiti per legge o per contratto) a favore di altri soggetti, che possano pregiudicare l'ipotesi trasformativa.

I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono permanere in capo ai proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione degli accordi che verranno avviati dal Comune di Roma.

2. Contenuti generali delle proposte (Assi prioritari d'intervento)

Le proposte d'intervento devono avere ad oggetto:

- a) lo sviluppo e/o la razionalizzazione, anche con eventuale riconversione colturale all'interno dello stesso indirizzo produttivo, di attività agricole;
- b) il recupero di fabbricati ad uso residenziale agricolo e non residenziali non più utilizzabili per l'attività produttiva, per il mercato degli affitti a canone concordato, con conseguente modifica della destinazione d'uso in "Residenziale di riuso – vincolato";
- c) la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Saranno inoltre valutati positivamente interventi finalizzati alla:

- d) messa in sicurezza e sorveglianza del territorio agricolo;
- e) dotazione di risorse energetiche autonome rinnovabili ed eco-compatibili;
- f) qualità sociale.

Le proposte devono infatti essere dotate di rilevanza ambientale, paesaggistica, economica e sociale; tale rilevanza può essere conseguita anche mediante il coordinamento e l'integrazione di più interventi, attuati da diversi soggetti, ma riuniti all'interno di una proposta unitaria.

Le proposte, per essere prese in considerazione, dovranno interessare tutti gli assi strategici sopra individuati ed articolarsi in almeno un intervento per asse strategico tra quelli esplicitati.

Ai fini della rilevanza economica, le proposte d'intervento devono prevedere, di norma, un investimento complessivo non inferiore a 500.000,00 (cinquecentomila/00) euro, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di considerare proposte di importo inferiore, dotate di forte interesse pubblico.

Dal momento del termine dei lavori, i privati si impegnano a locare gli immobili entro 90 giorni solari consecutivi; nel caso in cui trascorso questo termine gli immobili risultassero ancora non locati, i proprietari sono obbligati a comunicare la localizzazione, il numero e le superfici degli alloggi disponibili all'Amministrazione comunale, che provvederà ad identificare soggetti idonei alla locazione.

Per immobili ricadenti nell'elenco di cui all'Allegato C) "Manufatti di particolare pregio, censiti nella Carta dell'Agro" sarà opportuna una verifica, sulla base dei dati riportati nell'Allegato stesso e con i competenti Uffici, in merito all'utilizzo da prevedere.

A ciascuno degli interventi proposti sarà attribuito un punteggio di preferenza (specificato nell'Allegato B) che non dovrà risultare pari a 0 per nessuno dei tre punti a), b) e c) prima elencati, a pena di esclusione della proposta, ma potrà essere incrementato con i valori positivi attribuiti a tutti gli interventi, ivi compresi quelli non compresi negli assi strategici (punti d), e) ed f).

Sulla base del punteggio complessivo conseguito dalle proposte sarà formata una graduatoria articolata per Municipio che esprimerà la priorità istruttoria e di conseguenza attuativa di ogni proposta. Le proposte che conseguiranno un punteggio pari a 0 anche in un solo asse strategico non saranno prese in considerazione.

Il punteggio complessivo che deriverà dalla sommatoria dei punteggi costituirà un importante parametro di valutazione dell'intervento, definendone la priorità istruttoria; comunque l'Amministrazione si riserva di non prendere in considerazione le proposte che non ottengono il 50% del punteggio che verrà acquisito dalla proposta migliore;

3. Localizzazione delle proposte e rapporto con gli strumenti urbanistici

Le proposte d'intervento devono risultare:

- a) coerenti con gli obiettivi e le condizioni di sviluppo sostenibile del territorio;
- b) compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- c) conformi alle norme regolanti i settori e le tipologie d'intervento, derivanti da provvedimenti legislativi, amministrativi, regolamentari;

Le proposte d'intervento di cui al par. 1) lett. a) devono essere localizzate prioritariamente nelle seguenti aree:

- d) zone poco edificate degradate o soggette a rischio di degrado ambientale, paesistico, sociale ed economico;
- e) zone destinate dagli strumenti urbanistici esistenti all'insediamento di funzioni e attività agricole ma non comprese nel territorio dei Parchi individuati con Legge Nazionale o Regionale;

4. Modalità di presentazione

L'interesse da parte dei soggetti pubblici e privati proprietari di aree da rivitalizzare nel settore produttivo agricolo deve essere manifestato mediante la presentazione di uno studio di fattibilità, accompagnato da lettera di trasmissione sottoscritta dal Soggetto proponente che assuma gli impegni contenuti nel presente invito e dalla seguente documentazione: che illustri la proposta d'intervento nei seguenti aspetti:

- a) generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b) dichiarazione di assunzione degli impegni contenuti nel presente invito, comprensiva della dichiarazione di presa visione ed accettazione integrale del contenuto degli Allegati alla Delibera di Giunta Comunale: A) "Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse" - B) "Disciplinare Tecnico – Punteggio" C) "Manufatti di particolare pregio, censiti nella Carta dell'Agro";
- c) inquadramento attraverso una relazione descrittiva della proposta nel contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale e ambientale di riferimento;

- d) descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati oggetto della proposta d'intervento, con idonee indicazioni planimetriche e grafiche riguardanti i principali strumenti urbanistici, vincolistici e geomorfologici (Stralcio Catastale, Fotografie descrittive, PRG, PRG – Rete Ecologica, PTPR, Carta dell'Agro, ecc.);
- e) perizia asseverata redatta da tecnico abilitato sulla legittimità, sullo stato di consistenza (superfici, ingombri, altezza massima, ecc..) e sul valore di quanto al punto precedente;
- f) tipologia di proposta e descrizione sommaria dei contenuti e parametri urbanistici, edilizi e funzionali;
- g) piano economico finanziario da cui si evinca con chiarezza:
 - 1. Dimensione dell'area che si propone di valorizzare;
 - 2. Entità degli investimenti previsti;
 - 3. Entità degli investimenti per le residenze;
 - 4. Entità degli investimenti per opere infrastrutturali o calcolo degli oneri di urbanizzazione;
 - 5. Estensione delle superfici ed entità di spesa in percentuale per interventi di restauro del paesaggio agrario;
 - 6. Numero di addetti già occupati ed aggiuntivi che si garantisce di impiegare a seguito della valorizzazione aziendale;
 - 7. Volume complessivo e SUL specifica dei manufatti che saranno oggetto di trasformazione e percentuale di quelli messi a disposizione del mercato locativo a canone convenzionato (minimo 60%), e indicazioni sulla tempistica di realizzazione;
 - 8. Ammontare del canone di locazione per un periodo non inferiore a 10 anni, ed eventuali proposte di prolungamento dell'impegno a canone incrementato del 50%, sulle superfici calcolate come da D.M. 5 agosto 1994, espresso in euro per metro quadrato al mese;
 - 9. Superficie in percentuale che sarà riconvertita per colture biologiche e con valorizzazione degli aspetti paesistici del fondo;
 - 10. Eventuale estensione di aree di rimboschimento;
 - 11. Ammontare di eventuali interventi di restauro conservativo di manufatti di pregio storico, architettonico e paesaggistico;
 - 12. Tipologia utilizzata, entità in Kw/p della produzione autonoma di energia annua (solare termico; fotovoltaico etc.), nonché entità dell'investimento in tecnologie eco-compatibili e realizzazione degli impianti; percentuale di copertura del fabbisogno energetico in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma ed eventuale ulteriore produzione di energia da fonti rinnovabili, remunerazione complessiva dell'investimento;

13. Superficie interessata da adeguati sistemi di sicurezza e controllo e descrizione di tali interventi;
14. Indicazioni sulla fruibilità delle attrezzature a scopo didattico;
15. In caso di realizzazione di strutture agrituristiche, numero di stanze che si intende mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale da utilizzare in caso di calamità, a canone concordato, per un periodo massimo di 100 giorni all'anno;
16. Eventuale disponibilità a sperimentazioni di co-housing;
17. Eventuale disponibilità alla realizzazione di struttura idonea al mantenimento di animali domestici;
18. Eventuale disponibilità alla realizzazione e cessione all'Amministrazione di "Isole ecologiche";
19. Eventuale disponibilità alla realizzazione e cessione all'Amministrazione di una struttura finita di circa 40 metri quadrati oltre ad adeguata superficie pertinenziale idonea come ambulatorio, posto di primo soccorso, stazionamento di forze dell'ordine o di personale paramedico o altre attività similari;
20. Eventuale proposta di sperimentazione o comunque innovativa.
21. Elaborato di sintesi del punteggio conseguibile, attribuendo per ciascun intervento previsto il relativo punteggio (nel caso di interventi non previsti nella proposta, inserire punteggio 0), distinto nella seguente modalità:

Per la redazione della proposta di intervento si rimanda, nel dettaglio all'Allegato B dell'Avviso Pubblico "Disciplinare Tecnico del PRIA – Punteggio" che diviene testo collegato e integrativo del presente Bando Pubblico. Per incrementare qualitativamente le proposte e per consentire ai proponenti di poter "calibrare" la propria proposta, è stato predisposto un punteggio legato alle caratteristiche tecniche – sociali – ambientali - occupazionali, che attraverso parametri specifici stabiliscono i requisiti minimi della proposta. La documentazione deve essere presentata in numero di 3 copie su supporto cartaceo e una su supporto informatico (per gli elaborati cartografici i *file* devono avere estensione *.pdf*).

La documentazione deve essere trasmessa al Comune, **entro 90 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale**, in un unico plico indirizzato al responsabile del procedimento e recante la dicitura "PRIA" Manifestazione d'interesse".

Al fine di informare e orientare le iniziative, l'Ufficio procedente organizzerà appositi incontri informativi cui i Soggetti interessati possono partecipare contattando anticipatamente il Responsabile del procedimento.

5. Procedura di inserimento nel P.R.I.A. – Requisiti dei soggetti proponenti.

A) proposte di soggetti privati

Se le manifestazioni d'interesse saranno valutate rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, l'Ufficio procedente inviterà i Soggetti privati proponenti alla formalizzazione della propria offerta, anche eventualmente modificata secondo gli indirizzi dell'amministrazione, corredandola con eventuali ulteriori documenti o elaborati.

In tal caso, i Soggetti proponenti, se ulteriormente interessati, dovranno formalizzare la propria offerta, mediante atto unilaterale d'obbligo, reso a firma autentica e con data certa, che definisca l'intervento, gli impegni assunti a fronte dell'approvazione dello stesso, l'impegno finanziario e la durata di validità. Nello stesso atto sarà precisato che il mancato rispetto delle condizioni poste dall'Amministrazione - di carattere economico, finanziario, sociale, ambientale contenute all'interno del presente Invito - e qualora il proponente, una volta formalizzata la proposta completa di atto unilaterale d'impegno, non si attenga ad uno o più obblighi assunti, corrisponderà al Comune di Roma una penale pari al maggior vantaggio acquisito, non escludendo l'acquisizione integrale del bene oggetto della proposta all'Amministrazione Comunale.

Al momento della formalizzazione della proposta, verrà richiesto ai soggetti proponenti un contributo relativo alle spese che l'Amministrazione Comunale sosterrà per l'attuazione del P.R.I.A..

L'atto d'obbligo dovrà essere corredato da idonee referenze bancarie e da una fideiussione o garanzia finanziaria equivalente, pari al 2% dell'importo dell'investimento da realizzare.

B) proposte di soggetti pubblici

Le proposte formulate da soggetti pubblici o Istituzioni ed Aziende a capitale partecipato anche solo in parte da Enti Pubbli, a differenza di quanto riportato per il punto A) verranno istruite all'interno del P.R.I.A. tramite una conferenza dei servizi estesa agli stessi ed ad altri Enti competenti, che definirà i successivi passaggi attuativi.

6. Clausole di salvaguardia

1. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile, non è impegnativo per l'Amministrazione comunale e non è impegnativo per i Soggetti che dovessero aderire all'invito, prima della formalizzazione dell'offerta come stabilito nel precedente punto 5).

2. Nulla è dovuto dall'Amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare istruite o inserite nel P.R.I.A., o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.
3. Il recepimento delle proposte private di intervento all'interno del P.R.I.A. non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di adozione, e di definitiva approvazione del P.R.I.A., anche attraverso singoli stralci funzionali.
4. Visto il carattere innovativo della procedura PRIA, l'Amministrazione comunale si riserva ogni facoltà per modificare nella fase di approvazione quanto esplicitato sia all'interno del presente invito alla manifestazione d'interesse e sia all'interno degli Allegati B) e C), al fine di conseguire una maggiore utilità pubblica ed il migliore raggiungimento degli obiettivi enunciati.

Firmato: il Responsabile del Procedimento: architetto Paolo Loria

Tel. 06.6710.6211 e-mail: paolo.loria@comune.roma.it

indirizzo: Lungotevere de'Cenci, 5 – 00186 Roma