

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO PER LA REDAZIONE DI  
ELABORATI TECNICO GIURIDICI A CORREDO DEL NUOVO PRG DELLA CITTÀ DI  
PALERMO**

**CAPITOLATO D’ONERI**

## PREMESSE

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 206 del 05/06/2013 si è provveduto alla "Approvazione delle Direttive Generali per la redazione del P.R.G."

Dalle Direttive generali si evince che “

*“ Il nuovo Piano Regolatore Generale, dovrà prefigurare per Palermo una città più funzionale, più competitiva, più attenta all’ambiente e alla qualità della vita, più “bella” e più appetibile per i residenti, per i turisti, per gli investitori. Un piano definito per orizzonti di lunga durata (sino alla data del 2050, pur con l’individuazione di step intermedi specifici), in grado di orientare e generare lo sviluppo socioeconomico sostenibile della città, di valorizzare il suo ruolo metropolitano, europeo e di capoluogo regionale. Un piano concretamente attuabile, pensato per i cittadini e dai cittadini, che persegue obiettivi di sostenibilità ambientale.*

.....

*Occorrerà, in ogni caso, affiancare gli studi urbanistici con studi di natura specialistica al fine di individuare nel piano strategie che indirizzino le azioni degli imprenditori all’interno del quadro delle attività di pianificazione previste. Pur tenendo presente le regole della libera concorrenza sarà necessario porre limiti all’uso del suolo e alla proliferazione di iniziative che non sempre mantengono alto il livello della qualità urbana.*

*Il Nuovo Piano regolatore deve porsi anche l’obiettivo della sostenibilità economica e finanziaria. Sempre minori infatti saranno le risorse economiche delle quali l’ente locale potrà disporre nel futuro per la realizzazione degli interventi pubblici. I servizi che il Piano regolatore deve prevedere necessariamente per rispettare gli obblighi di legge spesso rimangono solo previsioni sulla carta in quanto, da un lato la carenza di risorse economiche dall’altra i tempi brevi di vigenza del vincolo destinato all’esproprio, non consentono di prevenire alla realizzazione degli stessi nei tempi utili del piano.*

*La mancata attuazione delle previsioni pubbliche rappresenta una delle maggiori criticità del PRG, che mina in profondità la sua valenza ed, in ultima analisi, mette in discussione la sua necessità e l’incisività dell’azione pubblica. Infatti questo strumento da un canto impone i limiti alla “proprietà” vincolando le aree ma dall’altro non riesce a garantire la realizzazione delle previsioni di servizi pubblici, inducendo la collettività a ritenere un sopruso le previsioni del piano.*

*Su questi aspetti dell’attuazione alcune Regioni italiane, sulla base di una specifica disciplina urbanistica regionale, hanno previsto ed attuato una modifica della disciplina di piano che tende a regolamentare l’utilizzo di premialità e di compensazioni urbanistiche, che consentono in prima analisi, l’acquisizione delle aree destinate ai servizi pubblici e a ridurre le sperequazioni esistenti a causa delle diverse destinazioni delle aree. La Regione Sicilia, ancora oggi non si è dotata di una nuova legge urbanistica che contempli modalità innovative di pianificazione.*

*Il Nuovo Piano dovrà farsi carico, all’interno delle Norme vigenti, di trovare soluzioni adeguate a risolvere il problema della sperequazione tra le aree ed inoltre dovrà prevedere una gamma di possibili modalità alternative per la realizzazione dei servizi pubblici a costo zero.*

*In particolare i servizi potranno realizzarsi*

*- consentendo agli operati privati, tramite convenzioni, di attuare le previsioni di piano. Già il piano attuale prevede questa modalità di attuazione per le zone F e per i servizi, ma occorrerà rivedere la disposizione normativa per eliminare le incongruenze che, nonostante le richieste, non hanno consentito di accelerare la realizzazione delle opere, ed effettuare delle preliminari e puntuali verifiche di fattibilità finanziaria;*

*- attraverso il ricorso al project-financing, istituto molto utilizzato in altre realtà che, se adeguatamente indirizzato consente di realizzare opere pubbliche .*

*- attraverso il ricorso a compensazioni urbanistiche (perequazione), con il ricorso a diritti edificatori sulle aree destinate a servizi, trasferibili, che potranno essere esercitati nelle aree residenziali o produttive del piano, sia di nuova realizzazione che di trasformazione urbanistica. Detta modalità, oggi resa legittima dalla recente modifica al Codice Civile che esplicitamente lo prevede, consentirà di pervenire in primo luogo all’acquisizione delle aree per i servizi senza il ricorso all’espropriazione o all’imposizione del vincolo espropriativo.*

*La complessità delle argomentazioni sopra riportate rende evidente la necessità di approfondire le tematiche attraverso uno studio specifico in cui gli aspetti giuridici ed amministrativi si coniughino con gli aspetti urbanistici e le valutazioni economico finanziarie.”*

Coerentemente con le indicazioni su riportate questa Amministrazione ha già avviato le procedure pubbliche per l'affidamento di servizi finalizzato a studi di valutazione tecnica finanziaria e a progettazione urbanistica di aree dismesse e sottoutilizzate che sono in via di espletamento. Pertanto per completare il quadro di riferimento è necessario procedere con l'affidamento del presente Servizio di natura giuridica

## **OGGETTO DEL SERVIZIO – TEMPI DI ESECUZIONE**

L'oggetto del servizio, in aderenza alle premesse, afferisce alla elaborazione di documenti normativi e di contrattazione (norme, e regolamenti e contratti- convenzioni) al fine di garantire nella formazione e nella successiva attuazione del PRG i seguenti punti:

- a) l'equo trattamento della proprietà immobiliare dei suoli e degli edifici in rapporto alle destinazioni urbanistiche del P.R.G. ;
- b) la partecipazione della proprietà valorizzata dalle previsioni urbanistiche all'assunzione degli oneri necessari per assicurare le dotazioni territoriali e funzionali destinate al miglioramento della qualità urbana e ambientale.
- c) l'individuazione e le modalità di applicazione di premialità e di compensazione, anche quali criteri di supporto e di implementazione del principio di perequazione, per la promozione ed il sostegno delle trasformazioni previste dal PRG, che saranno orientate al riuso e alla rigenerazione dell'edificato esistente;
- e) l'individuazione di modalità di attuazione dei servizi che superino il ricorso alla espropriazione.

A tal fine occorrerà sviluppare le seguenti attività:

- Studio di fattibilità giuridico - amministrativa sugli strumenti giuridici idonei ad attivare il coinvolgimento attivo dei privati nell'attuazione del PRG, con particolare riguardo alle forme innovative di pianificazione e di perequazione, tenendo conto del quadro normativo vigente nella Regione Siciliana;
- Collaborazione giuridico - amministrativa nella redazione delle N. di A., ed in particolare nella stesura di quelle relative alle superiori forme innovative di pianificazione e di perequazione.
- Collaborazione giuridico - amministrativa nelle varie fasi di redazione, adozione ed approvazione del PRG, compreso l'esame delle osservazioni e la formulazione delle deduzioni.

Tutte le attività sopra descritte saranno svolte in raccordo con l'Ufficio del Piano e in stretta collaborazione con i professionisti incaricati dello studio economico finanziario, nonché della progettazione urbanistica delle aree dismesse

L'attività dovrà essere svolta in fasi coincidenti con le fasi dell'iter di formazione del PRG : formazione e approvazione schema di massima, adozione del Piano regolatore Generale, pubblicazione e approvazione del Piano regolatore Generale secondo la vigente normativa regionale.

L'attività sarà assoggettata alla espressa condivisione del contenuto da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Prima fase** –

L'aggiudicatario dovrà elaborare:

- 1) Studio di fattibilità giuridico - amministrativa sugli strumenti giuridici idonei ad attivare il coinvolgimento attivo dei privati nell'attuazione del PRG, con particolare riguardo alle forme innovative di pianificazione e di perequazione, tenendo conto del quadro normativo vigente nella Regione Siciliana;
- 2) Documento di approfondimento giuridico concernente la natura dei vincoli conformativi ed espropriativi, finalizzato ad orientare le scelte nella formazione del PRG al fine del superamento della decadenza dei vincoli espropriativi,
- 3) - Primo documento concernente le Norme di attuazione del PRG con particolare riferimento agli aspetti perequativi, compensativi e alla modalità di realizzazione dei Servizi non soltanto a carico della pubblica Amministrazione.

Tutte le attività sopra descritte saranno svolte in raccordo con il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità.

Gli elaborati della prima fase dovranno essere consegnati secondo le seguenti scadenze temporali:

- gli elaborati di studi di fattibilità (n.1 e 2) devono essere consegnati entro 90 (novanta) giorni dalla stipulazione del presente contratto, salve proroghe e/o sospensioni che potrebbero scaturire da eventuali problematiche o impedimenti di natura tecnica, concordati in appositi verbali, per essere sottoposti al Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità per la verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute.
- il documento concernente le norme di attuazione nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla superiore positiva verifica, al fine della verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute, da allegare allo schema di massima del Piano prima della trasmissione al Consiglio Comunale.

### **Seconda fase:**

La seconda fase del servizio si esplicherà a partire dalla approvazione dello schema di massima da parte del Consiglio Comunale.

L'aggiudicatario dovrà elaborare:

- Norme tecniche di dettaglio concernenti i punti studiati
- Schemi tipo di contrattualistica per convenzioni, atti d'obbligo e quant'altro in coerenza alle perequazione urbanistica.

Tale attività è soggetta a verifiche e feed-back con scadenze ravvicinate da concordare con gli Uffici, finalizzate alla verifica della congruenza delle scelte del piano, in quanto il documento elaborato farà parte integrante del Piano regolatore generale.

L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 120 giorni la prima bozza del documento sopraindicato salve proroghe e/o sospensioni che potrebbero scaturire da eventuali problematiche o impedimenti di natura tecnica, concordati in appositi verbali, per essere sottoposti al Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità per la verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute.

- nei successivi 60 giorni dalla superiore positiva verifica, l'aggiudicatario dovrà trasmettere la stesura definitiva degli elaborati.

Durante questa fase l'aggiudicatario dovrà partecipare se richiesto alle sedute del Consiglio Comunale o delle Commissioni consiliari, al fine di fornire chiarimenti sia la Responsabile del procedimento .sia, se richiesto, direttamente al Consiglio Comunale.

**Terza fase:** Questa fase avrà inizio in seguito all'adozione del Piano Regolatore Generale e alla sua Pubblicazione. L'aggiudicatario dovrà apportare le modifiche richieste dal Consiglio Comunale e fornire le eventuali deduzioni ad osservazioni attinenti l'incarico derivanti dall'adozione dal Piano. Inoltre dovrà fornire il contributo di competenza per la valutazione delle osservazioni al Piano al responsabile del procedimento ed ai progettisti

A conclusione di ciascuna fase l'aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione gli elaborati e la documentazione relativi alle attività sopra descritte; ulteriori elaborati di approfondimento che si rendessero necessari nelle varie fasi in cui è articolata l'attività, necessari ad assicurarne la completezza potranno essere richiesti dal Dirigente coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, in funzione della capacità descrittiva e della esaustività rappresentativa in relazione all'oggetto dell'incarico.

Tutti gli elaborati sopra descritti dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo ( in numero di 3 copie) sia su supporto digitale compatibile con i sistemi operativi in dotazione dell'Ufficio..

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

L'espletamento del servizio dovrà essere svolto in raccordo con l'Ufficio del Piano , giusta Determinazione Sindacale di costituzione, nel rispetto delle fasi temporali di legge previste dalla L.R. 71/78 per la approvazione del PRG. e sopra riportate

Il servizio dovrà essere eseguito in conformità al presente capitolato ed alle direttive impartite dal

Responsabile del Procedimento della redazione del PRG. .

Nell'espletamento del servizio l'aggiudicatario dovrà fornire costante accompagnamento al processo di formazione dello Strumento Urbanistico interloquendo, in tal senso, se necessario, con i Settori comunali coinvolti.

L'aggiudicatario del servizio ha inoltre l'obbligo di sottoporre, a cadenze concordate, al Dirigente Responsabile del Procedimento della redazione del P.R.G. l'avanzamento delle fasi di elaborazione dei prescritti elaborati, di relazionarsi costantemente con esso e di rispettarne le direttive impartite.

Il Dirigente Responsabile del Procedimento della redazione del PRG fornirà al aggiudicatario del servizio le informazioni riguardanti i formati cartacei e digitali degli elaborati, ivi incluse le caratteristiche grafiche (formati, testate ecc), nonché il numero di copie cartacee e supporti digitali da produrre.

I risultati del servizio resteranno di proprietà piena ed assoluta del Comune il quale nei modi e forme di legge potrà nel tempo introdurre varianti e modifiche che siano ritenute necessarie.

L'aggiudicatario del servizio è obbligato a fornire la propria opera, anche assistendo l'Ufficio del Piano, fino al completo espletamento dell'iter previsto dalla legislazione vigente, ivi comprese le eventuali rielaborazioni richieste dal Consiglio Comunale e/o dall'A.R.T.A., senza pretendere alcun ulteriore corrispettivo aggiuntivo.

I tempi sopra descritti per l'esecuzione delle prestazioni di cui al presente capitolato sono espressamente accettati dall'affidatario del servizio che li ritiene espressamente congrui

### **CORRISPETTIVI E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il Servizio procederà in conformità alle vigenti disposizioni legislative regolanti la materia.

Il compenso contrattuale è onnicomprensivo e viene considerato remunerativo a tutti gli effetti e non suscettibile di modifiche per alcuna ragione e, pertanto, l'affidatario dichiara di accettarlo e si impegna a nulla pretendere oltre tale somma.

Fa parte del servizio ed i relativi oneri si intendono compresi nel compenso, la collaborazione tecnica durante il periodo istruttorio della pubblicazione del piano fino alla sua approvazione e dopo l'approvazione definitiva del piano, l'aggiudicatario dovrà apportare tutte le modifiche discendenti dal decreto di approvazione del piano nel termine di mesi due.

Dette modifiche saranno apportate sugli elaborati cartacei e digitali e restano di proprietà del comune, unitamente agli stessi costituenti la stesura originaria del progetto adottato dal consiglio comunale.

Le modalità di pagamento del corrispettivo contrattuale sono le seguenti:

- il 30% da corrispondere dopo l'approvazione dello schema di massima da parte del Consiglio Comunale ;
- il 50% da corrispondere dopo l'adozione del PRG da parte del consiglio comunale;
- il restante 20% da corrispondere dopo l'approvazione del piano da parte dell'ARTA

La liquidazione delle suddette quote avverrà, previa autorizzazione del Dirigente Coordinatore Responsabile del Procedimento della redazione del PRG, entro 60 giorni dalla presentazione di regolare documento fiscale. Per ogni giorno di ritardo della consegna degli elaborati da parte dell'aggiudicatario del servizio è stabilita una penale pari a l'1 per mille sull'importo complessivo aggiudicato

### **RISERVATEZZA**

L'affidatario si obbliga a mantenere rigorosamente riservate le elaborazioni prodotte, i cui contenuti, prima della definitiva approvazione, non possono essere resi noti a persone esterne all'Ufficio del Piano.

Restano ferme le cause di incompatibilità previste dalla legislazione vigente.

### **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione si riserva di procedere alla risoluzione del contratto con contestuale perdita del diritto al compenso e fatta salva l'eventuale rivalsa nei confronti del aggiudicatario del servizio per i danni provocati in caso di grave inadempimento.

### **CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che possono sorgere dal presente disciplinare e non definite in via amministrativa saranno demandate al Tribunale civile di Palermo.