

- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione o dall'atto d'obbligo unilaterale.

#### **Art. 51 - Intervento diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui agli articoli precedenti, il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II, della L.R. 1/2005.
2. Nelle zone in cui l'attuazione del Regolamento Urbanistico è sottoposta ad uno dei Piani di cui all'art. 47, una volta completata la procedura relativa allo strumento urbanistico di dettaglio, il Piano si attua per intervento diretto, secondo quanto previsto nella relativa convenzione.
3. Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (permessi di costruire o denuncia di inizio attività) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

### **Capo II - Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita**

#### **Art. 52 - Procedura competitiva e comparativa**

1. E' facoltà del Comune, per tutto il periodo di validità del Regolamento Urbanistico, di avviare la procedura competitiva e comparativa di cui al presente articolo al fine di procedere alla pianificazione delle Aree di cui agli artt. 170 e 171.
2. La procedura competitiva e comparativa è finalizzata da un lato ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale e dall'altro a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
3. La procedura competitiva e comparativa consiste in:
  - un avviso pubblico (bando) con il quale il Comune individua gli obiettivi da conseguire, in coerenza con le indicazioni delle schede allegate, dettagliando e specificando le aree ed i soggetti ammessi alla partecipazione, le quantità massima di edificabilità assegnabili e la loro destinazione, i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno contraddistinguere le proposte, i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte ed ogni altro elemento necessario per assicurare la certezza e la trasparenza della procedura;
  - nell'elaborazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di trasformazione delle aree ammesse, strutturate in modo tale da conseguire livelli di qualità complessiva non inferiori a quelle stabilite nel bando;
  - nella valutazione delle proposte da parte di una commissione giudicatrice in conformità ai criteri stabiliti dalle presenti norme e dal bando;
  - nella compilazione di una graduatoria di merito che ordini le proposte pervenute in funzione dei livelli di qualità complessiva che sono suscettibili di introdurre nel territorio;
  - nella selezione delle proposte che risultano accolte, procedendo secondo la graduatoria di merito, fino ad esaurimento della quota di edificabilità prevista dal bando.

4. Conclusa la procedura competitiva e comparativa, il Comune procede alla pianificazione di delle aree interessate dalle proposte selezionate approvando specifici Piani Attuativi adottati ed approvati, ai sensi dell'art. 65, comma 4, della L.R. 01/2005, contestualmente alle necessarie varianti al Regolamento Urbanistico, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 69 della stessa legge.
5. Oltre alle aree espressamente ammesse delle presenti norme, sono ammesse alla procedura competitiva e comparativa anche gli eventuali lotti contigui alle aree di cui al comma 1, anche già edificati, quando essi possano utilmente concorrere alla migliore configurazione urbanistica delle contigue aree di nuova definizione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.

#### **Art. 53 - Bando per la procedura competitiva e comparativa**

1. Ciascuna procedura competitiva e comparativa è preceduta da un atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale che precisa gli obiettivi pubblici da privilegiare nell'occasione nonché le relative priorità e, conseguentemente, fornisce indicazioni sui parametri di valutazione da adottare e sui relativi pesi, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 54.
2. Il bando per l'avvio di procedura competitiva e comparativa deve sempre contenere i seguenti elementi minimi:
  - a. Nome, indirizzo, numero di fax e indirizzo elettronico del Responsabile del Procedimento e dell'eventuale Ufficio di Segreteria presso il quale possono essere richiesti i documenti complementari;
  - b. Soggetti ammessi alla partecipazione;
  - c. Termine ultimo entro il quale le proposte debbono pervenire al Responsabile del Procedimento;
  - d. Cause di esclusione;
  - e. Numero e tipo degli elaborati richiesti, con precisazione di quelli indispensabili nonché delle eventuali professionalità che debbono partecipare alla loro redazione;
  - f. Modalità per la presentazione delle proposte;
  - g. Identificazione delle aree la cui disponibilità è requisito indispensabile alla partecipazione nonché delle diverse aree che, pur non essendo indispensabili, sono ammesse alla partecipazione;
  - h. Modalità con cui dimostrare la conformità delle proposte agli strumenti comunali nonché alle attese del Comune che originano il bando;
  - i. Indicazione della quantità massima di edificabilità assegnabile con la procedura e la sua eventuale ripartizione per destinazione;
  - i. Indicazione dei parametri qualitativi e quantitativi che saranno oggetto di valutazione nonché gli eventuali valori minimi ammessi per ciascuno di essi;
  - j. Criteri per la valutazione delle proposte, con precisazione del peso da attribuire a ciascuno di essi;
  - l. Modalità di funzionamento della commissione giudicatrice;

- m. Indicazione del carattere vincolante o meno delle valutazioni della commissione giudicatrice e degli eventuali casi in cui le determinazioni finali del Comune possono motivatamente discostarsene ed in quale misura.
3. Il bando stabilisce un punteggio complessivo minimo al di sotto del quale le proposte non sono considerate valide.
  4. Al fine di perseguire specifici fini di carattere sociale, il Consiglio Comunale può motivatamente prevedere che il bando riservi una quota di edificabilità, comunque non superiore al 20% del totale, a determinati soggetti di particolare rilevanza sociale.
  5. Il bando deve essere pubblicato all'Albo Pretorio e, per estratto, su almeno due dei principali quotidiani a maggiore diffusione nella regione Toscana. Il bando deve inoltre essere disponibile, in libera visione, sul sito Internet del Comune di Quarrata.
  6. Eventuali rettifiche ed integrazioni del bando devono rispettare le stesse modalità di pubblicazione previste per il bando originario, così come le eventuali proroghe dei termini temporali inizialmente previsti. Quando la rettifica od integrazioni riguardi aspetti sostanziali del bando, quali i criteri di valutazione delle proposte od altri elementi suscettibili di incidere sull'esito sostanziale delle procedura, i termini temporali previsti dal bando decorrono nuovamente per intero ed è data facoltà a coloro che hanno già depositato la proposta di integrarla, rettificarla o sostituirla.

**Art. 54 - Parametri di valutazione e relativi pesi**

1. Il bando stabilisce i parametri per la valutazione delle proposte, distinguendo tra quelli di carattere qualitativo e quelli di carattere quantitativo.
2. Per ciascuno di essi il bando prescrive un indice convenzionale (peso), il quale rappresenta il valore che, in quel momento, il Comune attribuisce all'uno o all'altro dei possibili elementi di valutazione. La somma dei pesi attribuiti ai singoli parametri di valutazione deve essere sempre pari a cento.
3. I parametri di carattere qualitativo ed i relativi pesi di riferimento sono:
  - a) qualità urbanistica (rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona) ..... fino a 15 punti
  - b) qualità infrastrutturale (rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno).....fino a 10 punti
  - c) qualità degli spazi pubblici (rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono).....fino a 5 punti
  - d) qualità architettonica (rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti) .....fino a 10 punti
  - e) ecosostenibilità delle costruzioni (rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile di cui all'art. 72).....fino a 5 punti

- f) qualità sociale (rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città) .....fino a 5 punti
- g) qualità ambientale (rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare).....fino a 5 punti
4. I parametri di carattere quantitativo ed i relativi pesi sono:
- a) quantità di aree pubbliche da destinare agli standard urbanistici di cui all'art. 6 N.T.A. che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta ..... fino a 10 punti
- b) quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente..... fino a 10 punti
- c) quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse..... fino a 5 punti
- d) quantità di alloggi, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale come definita all'art. 223 ter, comma 1 ..... fino a 15 punti
- e) offerta economica in denaro che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 01/05 .....fino da 5 punti
5. Ciascun bando contiene, di norma, tutti i parametri di cui ai commi precedenti. L'eventuale omissione di uno o più parametri deve essere adeguatamente motivata con riferimento agli obiettivi che si intendono conseguire. In nessun caso il bando potrà contenere meno di quattro dei parametri qualitativi di cui al comma 3 o meno di tre dei parametri quantitativi di cui al comma 4. Il peso complessivo dei parametri qualitativi non potrà mai risultare inferiore al 50% del totale.
6. E' facoltà del Consiglio Comunale definire, in occasione di ciascun bando, un ulteriore parametro qualitativo ed un ulteriore parametro quantitativo che rispecchino esigenze specifiche del momento che non trovano adeguato riscontro in quelli di cui ai commi 3 e 4. In nessun caso gli eventuali parametri aggiuntivi potranno avere peso di riferimento superiore a 10.
7. I pesi dei singoli parametri, ivi compresi quelli aggiuntivi, possono essere rettificati dal Comune, in dipendenza delle condizioni del momento e degli obiettivi che intende perseguire con lo specifico bando, nei limiti di uno scostamento massimo del 50% rispetto ai pesi di riferimento indicati ai commi precedenti. Ove il bando ometta, o aggiunga, uno o più parametri il loro peso deve essere ridistribuito proporzionalmente a quello di riferimento in modo tale che la somma dei pesi risulti sempre cento.
8. Per ciascun parametro quantitativo il bando precisa il valore minimo di riferimento, da utilizzarsi per la valutazione delle proposte secondo quanto stabilito all'art. 60.

#### **Art. 55 - Soggetti ammessi alla procedura**

1. Possono partecipare alla procedura i soggetti che:

- a) siano proprietari di aree comprese negli ambiti precisati dal bando, ovvero che siano in possesso di idoneo titolo che attesti la disponibilità delle medesime sia data del bando che per i dodici mesi successivi;
  - b) si impegnino a prestare idonea polizza fideiussoria a garanzia dell'offerta avanzata e degli impegni che conseguentemente si obbligano ad assumere in caso di selezione;
  - c) non si trovino nelle cause di esclusione di cui all'art. 56.
2. E' ammessa la partecipazione di soggetti singoli e di soggetti riuniti in associazione temporanea di impresa. Nel caso di associazione temporanea i requisiti di cui alle lettere "a" e "b" del comma precedente possono essere posseduti da un solo associato.

#### **Art. 56 - Esclusioni**

1. Sono esclusi dalla procedura competitiva e comparativa i soggetti singoli cui, per disposizione di legge, sia preclusa la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. L'esclusione di cui al comma precedente opera nei confronti delle associazioni temporanee solo qualora detta possibilità sia preclusa a tutti i soggetti riuniti in associazione temporanea.

#### **Art. 57 - Incompatibilità**

1. Si trovano in condizione di incompatibilità e quindi non possono partecipare alla procedura:
  - a) i membri della commissione giudicatrice, i loro coniugi e i loro parenti e affini fino al 3° grado compreso;
  - b) i datori di lavoro dei membri della commissione giudicatrice, i dipendenti dei medesimi o comunque coloro che con essi abbiano rapporto di lavoro o collaborazione continuativo e notorio;
  - c) il Responsabile del procedimento ed i soggetti che abbiano partecipato alla stesura del bando.
2. Ove il bando richieda un determinato livello di progettazione e sia pertanto richiesto l'intervento di soggetti abilitati alla progettazione, le condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente valgono anche per questi ultimi.

#### **Art. 58 - Commissione giudicatrice**

1. La commissione giudicatrice è nominata dal Comune ed è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a cinque, esperti negli specifici settori cui si riferiscono i parametri di valutazione previsti dal bando.
2. La commissione è presieduta di norma da un dirigente del Comune e, in caso di mancanza in organico, da un funzionario incaricato di funzioni apicali.
3. I commissari diversi dal Presidente sono scelti, con criterio di rotazione, tra gli appartenenti alle seguenti categorie:
  - a) professionisti, con almeno dieci anni di iscrizione nei rispettivi albi professionali, selezionati tra rose di candidati fornite dagli ordini professionali;
  - b) professori universitari di ruolo, selezionati tra una rosa di candidati fornita dalle facoltà di architettura o di ingegneria;

- c) dirigenti o funzionari in servizio organico presso il Comune o presso gli uffici della Provincia di Pistoia e della Regione Toscana che abbiano attinenza con gli specifici settori cui si riferiscono i parametri di valutazione previsti dal bando
4. Sono esclusi da incarichi di commissario coloro che, in qualità di membri delle commissioni giudicatrici, abbiano concorso, con dolo o colpa grave accertati in sede giurisdizionale con sentenza non sospesa, all'approvazione di atti dichiarati illegittimi.
  5. In caso di rinnovo della procedura a seguito di annullamento dei risultati o dell'esclusione di taluno dei concorrenti, è riconvocata la medesima commissione.

#### **Art. 59 - Presentazione delle proposte**

1. Le proposte sono presentate al Comune con le modalità e nei termini temporali previsti dal bando.
2. Le proposte pervenute sono conservate a cura del Responsabile del Procedimento e non possono essere divulgate, o comunque rese pubbliche, fino alla conclusione della procedura.

#### **Art. 60 - Valutazione delle proposte**

1. Scaduto il termine per la consegna delle proposte, il Responsabile del Procedimento redige l'elenco dei concorrenti e, nei termini previsti dal bando, convoca la commissione giudicatrice.
2. Qualora il Responsabile del Procedimento individui motivi che possano costituire causa di esclusione di uno o più concorrenti, né dà comunicazione alla commissione giudicatrice al momento dell'insediamento della medesima. La commissione deciderà in merito nel corso della prima seduta e comunque prima di procedere a qualsiasi altra operazione.
3. Preliminarmente alle valutazioni, la commissione accerta quali proposte siano ammesse alla procedura e quali invece debbano esserne escluse in quanto non conformi al bando.
4. Gli elementi di valutazione cui dovrà attenersi la commissione ed il loro peso nel giudizio complessivo su ciascuna saranno esclusivamente quelli previsti da bando.
5. I punteggi per i parametri di carattere qualitativo vengono attribuiti come segue:
  - ogni commissario attribuisce discrezionalmente ad ogni singola proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa un voto compreso tra 1 e 10 in funzione del livello di qualità specifica;
  - per ciascuna proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa si determina poi la media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari;
  - la media così ottenuta viene poi moltiplicata per il peso del parametro considerato così come prescritto dal bando, ottenendo l'indice di qualità della proposta per il parametro ricorrente;
  - sommando gli indici di qualità relativi a per ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini qualitativi della proposta considerata.
6. I punteggi per i parametri di carattere quantitativo vengono attribuiti mediante la seguente formula:

$$C_i = 10 (P_i - P_{min}) / P_{min}$$

dove:

$P_{min}$  è il valore minimo di riferimento stabilito dal bando per il parametro quantitativo ricorrente;

$P_i$  è il valore offerto dalla proposta per lo stesso parametro quantitativo.

Una volta determinati i coefficienti calcolati come sopra descritto, il punteggio viene assegnato moltiplicando il coefficiente ottenuto per ciascun elemento di valutazione quantitativa per il peso dell'elemento medesimo.

Il metodo si applicherà anche nel caso in cui i parametri offerti siano inferiori a quelli previsti dal bando e si sia pertanto in presenza di proposte in ribasso; in tale caso il conseguente punteggio negativo andrà a ridurre il punteggio complessivo da attribuire al progetto.

Sommando i punteggi ottenuti per ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata.

7. La somma dei punteggi che esprimono rispettivamente il ritorno in termini qualitativi ed il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata costituisce il punteggio finale della proposta medesima.
8. I punteggi finali sono di norma espressi con numeri interi, arrotondando all'intero più vicino. In casi particolari, ove ritenga necessario evidenziare piccole differenze tra un'offerta e l'altra, la commissione può decidere di esprimere il punteggio finale con due cifre decimali.
9. La graduatoria finale viene stilata in base al punteggio finale ottenuto da ciascuna proposta e viene resa pubblica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.

#### **Art. 61 - Attuazione degli interventi**

1. Le proposte selezionate risultano ammesse all'attuazione dell'intervento proposto secondo l'ordine nel quale sono classificate nella graduatoria finale e fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria complessiva posta a bando.
2. Viene esclusa la prima proposta la cui consistenza edificatoria, sommata a quella delle proposte che la precedono nella graduatoria, ecceda quella complessivamente prevista dal bando.
3. Entro trenta giorni dalla pubblicazione dei risultati il Comune comunica agli interessati l'avvenuta selezione, specificando le eventuali condizioni e prescrizioni cui dovrà conformarsi la fase attuativa della proposta senza che ne siano alterati gli equilibri complessivi. Con la stessa comunicazione invita inoltre i soggetti selezionati a depositare le garanzie fidejussorie previste dal bando, assegnando loro un termine temporale compreso tra trenta giorni e sessanta giorni. La mancata presentazione della garanzia entro i termini assegnati comporta l'esclusione dalla graduatoria e la decadenza dei diritti che ne conseguono.
4. In caso di esclusione di una proposta per il mancato deposito delle garanzie è facoltà del Comune ammettere la prima in graduatoria tra le proposte che eccedevano potenzialità edificatoria complessiva posta a bando, sempre che sia rispettato quanto prescritto al comma 2.
5. Una volta depositate le garanzie richieste, il Comune invita i soggetti ammessi a presentare i Piani Attuativi relativi alle proposte selezionate, se del caso conformati alle condizioni e prescrizioni già comunicate dal Comune, entro un termine temporale congruo e proporzionato alla complessità ed estensione di ciascun Piano Attuativo.

6. I singoli Piani Attuativi sono approvati con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005 e costituiscono integrazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, della stessa legge.

### **CAPO III - Norme di carattere generale**

#### **Art. 62 – Perequazione urbanistica**

1. In attuazione dell'art. 60 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Capo I e Capo II del Titolo V, con la sola eccezione di Progetti di Centralità di cui all'art. 167.
3. Sono inoltre soggetti alla stessa disciplina gli interventi di trasformazione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV limitatamente alle aree di riqualificazione insediativa di cui all'art. 153, alle aree di completamento edilizio di cui all'art. 149 ed alle aree di integrazione dei nuclei di cui agli art. 156 bis e 156 ter.
4. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
  - a) quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
  - b) quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
  - c) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Regolamento che ne dispongano l'inedificabilità, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "a", si computa al 50% di quella reale;
  - d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "b" solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla S.U.L. della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla S.U.L. complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
5. Negli ambiti di cui ai commi 2 e 3, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 4:
  - a) i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;