

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) AI SENSI DEGLI ARTICOLI 8, COMMI 3 E 6, 77, COMMA 2 LETT. L), E 86 DELLA
L.R. 20 DICEMBRE 2023, N. 58.

Il Dirigente del Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

Premesso

che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 162/33 del 6 luglio 1979, resa esecutiva con provvedimento n. 3328/4762 del 17 luglio 1979 dalla Commissione di controllo sugli atti della Regione Abruzzo, pubblicata sul BURA n. 24 del 10 settembre 1979, è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di questo Comune;

che con L.R. Abruzzo 20 dicembre 2023, n. 58, recante la nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio, la Regione Abruzzo ha innovato la disciplina regionale di governo del territorio con gli obiettivi, tra gli altri, del contenimento del consumo di suolo, della rigenerazione e riqualificazione urbana, della sostenibilità ambientale, della qualità urbana ed edilizia, della tutela e valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche rurali, ambientali e paesaggistiche, introducendo anche nuove modalità operative fondate sulla collaborazione tra istanze pubbliche e private;

che l'art. 8 della L.R. n. 58/2023 disciplina il contenimento del consumo di suolo, prevedendo che la pianificazione urbanistica persegua il consumo di suolo a saldo zero, favorendo il riuso, la rigenerazione, la riqualificazione del territorio urbanizzato e, nei casi consentiti, meccanismi di compensazione mediante retrocessione urbanistica, desigillazione e recupero di aree già trasformate;

che la medesima legge regionale, all'articolo 38, definisce il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) quale strumento obbligatorio di pianificazione del Comune e, all'articolo 39, ne delinea il contenuto e il procedimento formativo, imponendo l'individuazione anticipata del Perimetro del Territorio Urbanizzato (P.T.U.), secondo i criteri stabiliti dall'articolo 40;

che il richiamato art. 8 della L.R. n. 58/2023:

- al comma 6 recita: *“Solo in sede di prima approvazione del PUC, il Comune può prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del tre per cento, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo”;*
- al comma 3 recita: *“In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato. Ai fini della fruizione del consumo di suolo di cui al presente comma rimane ferma la facoltà di ricorrere agli istituti della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 47, 48 e 49”;*

che l'art. 77 (Variazione degli strumenti urbanistici) della L.R. n. 58/2023, al comma 2 lettera l) prevede che *“Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi: ... l) le retrocessioni a zona agricola o verde da*

precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo".

che l'art. 86 (Accordi con i privati) della L.R. n. 58/2023 prevede che *"Nel corso della fase di formazione del PUC, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento, di pubblicità e di partecipazione, allo scopo di recepire nel PUC previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi".*

Premesso, altresì

che il Comune dell'Aquila è impegnato nella formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, quale strumento generale di governo del territorio comunale, sulla base del quadro normativo regionale vigente e degli indirizzi strategici dell'Amministrazione comunale;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 592 del 6 dicembre 2023 (*"Presa d'atto dello stato di avanzamento della procedura formativa del nuovo Piano Regolatore Generale e atto di indirizzo per il prosieguo delle attività e per l'aggiornamento degli atti"*), sono state avviate le fondamentali attività tecnico-amministrative propedeutiche all'aggiornamento della pianificazione comunale, tenendo conto delle disposizioni introdotte dalla nuova legge Regione Abruzzo n. 58/2023;

che il Perimetro del Territorio Urbanizzato costituisce riferimento essenziale per la formazione del P.U.C. e per la disciplina del contenimento del consumo di suolo ai sensi della predetta L.R. n. 58/2023;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 628 del 18 dicembre 2025 è stato approvato il "Disegno preliminare del Perimetro del Territorio Urbanizzato", ai fini dell'avvio di una fase di partecipazione pubblica;

che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 302 del 23/06/2026, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute in relazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 628 del 18 dicembre 2025, avente ad oggetto l'approvazione del Disegno preliminare del Perimetro del Territorio Urbanizzato, ed è stato altresì conferito mandato al Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE) di predisporre e pubblicare il presente Avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzato all'acquisizione di proposte e contributi utili alla formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 303 del 23/06/2026 è stata approvata, ai sensi degli articoli 39 e 40 della L.R. Abruzzo 20 dicembre 2023, n. 58, la proposta definitiva il Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU) del Comune dell'Aquila, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

che il perseguimento degli obiettivi del P.U.C. determina la necessità di individuare priorità localizzative di intervento, in gran parte delineate nelle aree già urbanizzate ed insediate, promuovendo contestualmente una più diffusa attività di riqualificazione funzionale, energetica e sismica della città consolidata all'interno del Territorio Urbanizzato;

che la suddetta documentazione del P.U.C., elaborata per la "Fase preliminare" ai sensi dell'art. 66 della L.R. n. 58/2023, è consultabile e scaricabile nella sezione dedicata del sito Istituzionale al seguente link: <https://www.comune.laquila.it/amministrazione/documenti-dati/ptu-puc>

ed è costituita da:

1. Elaborati PTU
2. Documento di indirizzi ed obiettivi per il PUC

che il Documento di Indirizzi e Obiettivi del Comune dell'Aquila, ai sensi dell'art. 66 della Legge Regionale Abruzzo 20 dicembre 2023, n. 58, per la formazione del P.U.C., approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n.197 del

29.04.2026 individua gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale in materia di assetto del territorio, contenimento del consumo di suolo, rigenerazione urbana, riqualificazione ambientale e territoriale, valorizzazione del territorio urbanizzato e rurale, incremento delle dotazioni territoriali e miglioramento della qualità urbana, ecologico-ambientale ed energetica;

che, in sede di formazione del P.U.C., l'Amministrazione comunale intende valutare, nel rispetto della normativa regionale vigente e degli obiettivi strategici individuati nel Documento Preliminare, sia l'eventuale inserimento di limitate aree esterne al P.T.U., secondo le fattispecie e i limiti previsti dall'art. 8 della L.R. n. 58/2023, sia le proposte riferite alla rigenerazione urbana all'interno del P.T.U. e alla retrocessione di aree oggi edificabili verso destinazioni agricole, a verde o comunque non edificabili;

che, in particolare, possono essere valutate:

- a) proposte riferite alla quota aggiuntiva fino al 3% di cui all'art. 8, comma 6, della L.R. n. 58/2023;
- b) proposte riferite all'eventuale quota del 4% di cui all'art. 8, comma 3, da assoggettare a compensazione mediante individuazione di aree interne al P.T.U. da retrocedere e/o desigillare, anche con eventuale cessione gratuita al Comune;
- c) proposte di rigenerazione e riqualificazione urbana di aree all'interno del P.T.U.;
- d) proposte di retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola, a verde o ad altra destinazione non edificabile;

che l'Amministrazione comunale ritiene opportuno attivare una fase di partecipazione pubblica, conoscitiva ed esplorativa, finalizzata ad acquisire Manifestazioni di Interesse (Mdi) da parte della cittadinanza, dei proprietari, dei soggetti aventi titolo e degli operatori interessati per la definizione della quota del 3% e dell'eventuale quota del 4% di cui all'articolo 8, commi 3 e 6, della L.R. n. 58/2023, nonché per la valutazione di proposte di rigenerazione urbana all'interno del P.T.U. e di proposte di retrocessione di aree edificabili verso destinazioni agricole, a verde o comunque non edificabili, coerentemente con le Strategie del Piano, così, come definite nel Documento di Indirizzi e Obiettivi e con le finalità delineate dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ed energetica ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 58/2023, senza che ciò determini vincoli o obblighi per il Comune in ordine al recepimento delle proposte nel redigendo Piano.

Visti:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., e in particolare l'art. 11, ai sensi del quale l'Amministrazione procedente può concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con i soggetti interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge;
- la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 e ss.mm.ii., e in particolare gli articoli 8, 40 e 86;
- gli atti comunali relativi alla formazione del P.U.C. e alla definizione del P.T.U.;
- il Documento di Indirizzi e Obiettivi del Comune dell'Aquila per la formazione del nuovo P.U.C.;
- lo Statuto comunale e la normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica, ambientale, paesaggistica, edilizia e di procedimento amministrativo.

RENDE NOTO

1. che il Comune dell'Aquila, in attuazione degli obiettivi definiti dal presente Avviso Pubblico e dal Documento di Indirizzi e Obiettivi approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.197 del 29.04.2026, intende acquisire Manifestazioni di Interesse (Mdi) finalizzate alla valutazione delle seguenti proposte, da considerare nell'ambito

della formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), nei limiti, alle condizioni e secondo le priorità indicate nel presente Avviso:

- a) proposte riguardanti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato (P.T.U.) riferite alla quota aggiuntiva fino al 3% di cui all'art. 8, comma 6, della L.R. n. 58/2023;
 - b) proposte riguardanti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato (P.T.U.) riferite all'eventuale quota del 4% di cui all'art. 8, comma 3, da assoggettare a compensazione mediante individuazione di aree interne al P.T.U. da retrocedere e/o desigillare, anche con eventuale cessione gratuita al Comune;
 - c) proposte di rigenerazione e riqualificazione urbana di aree all'interno del P.T.U.;
 - d) proposte di retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola, a verde o ad altra destinazione non edificabile.
2. che le proposte che, all'esito dell'istruttoria, siano ritenute di particolare rilevanza e interesse per la comunità locale, nonché coerenti con gli obiettivi strategici individuati nel Documento Preliminare di Indirizzo, potranno essere oggetto di specifico approfondimento anche ai fini dell'eventuale attivazione di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. n. 58/2023;
3. che **dal 30/06/2026 al 31/07/2026 per 30 giorni consecutivi dalla pubblicazione** chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui al presente Avviso e sia portatore di interessi in tal senso, consapevole dei criteri di ammissibilità, delle priorità e dei limiti inerenti la valutazione dell'interesse pubblico, avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate, di presentare al Comune dell'Aquila una Manifestazione di Interesse (MDI), vincolante per il proponente, riferita a una delle categorie di cui al presente Disciplinare, volta all'eventuale inserimento nel redigendo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di aree poste al di fuori del Perimetro del Territorio Urbanizzato (P.T.U.), alla valutazione di proposte di rigenerazione urbana all'interno del P.T.U. o alla valutazione di proposte di retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile, ai sensi della L.R. n. 58/2023, nonché all'eventuale valutazione di proposte di particolare rilevanza pubblica ai fini degli strumenti negoziali di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990 e all'art. 86 della medesima L.R. n. 58/2023, e ciò sulla base del seguente DISCIPLINARE.

Art. 1 - Oggetto dell'Avviso

1. Il presente Avviso ha carattere esplorativo, partecipativo e non vincolante ed è finalizzato a raccogliere proposte relative a quattro categorie di intervento, riferite sia ad aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, sia ad ambiti interni al detto P.T.U., sia ad aree edificabili per le quali sia proposta la retrocessione a destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile.
2. Le proposte potranno concernere le seguenti categorie.

Categoria A – Proposte riconducibili alla quota aggiuntiva fino al 3%.

Norma di riferimento art. 8, comma 6, L.R. n. 58/2023: *“Solo in sede di prima approvazione del PUC, il Comune può prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del tre per cento, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo”.*

La Categoria A riguarda aree esterne al P.T.U. da valutare ai fini dell'eventuale inserimento nel redigendo P.U.C. in sede di prima approvazione, purché rientranti in almeno una delle seguenti ipotesi alternative:

- 1) proposte riguardanti aree edificabili secondo il P.R.G. vigente che non risultano ricomprese nel P.T.U. approvato, da valutare in ragione della previgente disciplina urbanistica, della localizzazione, dell'accessibilità e della coerenza con il futuro assetto del P.U.C.;
- 2) proposte relative ad aree adiacenti o comunque prossime al P.T.U. approvato, già parzialmente edificate e/o urbanizzate, ovvero suscettibili di urbanizzazione, finalizzate a interventi di rigenerazione urbana o di riqualificazione territoriale, purché coerenti con un disegno insediativo sostenibile e compatibili con le dotazioni territoriali esistenti o programmate;
- 3) proposte riguardanti aree inedificate degradate, marginali, compromesse, intercluse bisognose di riqualificazione urbanistica, ambientale o paesaggistica.

Categoria B – Proposte riconducibili alla quota di consumo di suolo fino al 4%.

Norma di riferimento art. 8, comma 3, L.R. n. 58/2023: *“In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato. Ai fini della fruizione del consumo di suolo di cui al presente comma rimane ferma la facoltà di ricorrere agli istituti della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 47, 48 e 49”.*

La Categoria B riguarda aree esterne al P.T.U. da destinare a interventi di riqualificazione urbana e/o nuova edificazione, anche mediante la riallocazione di diritti edificatori, a condizione che la proposta individui contestualmente una o più aree interne al P.T.U. da sottoporre a compensazione mediante:

- 1) retrocessione urbanistica a zona con destinazione a verde, dotazioni ecologico-ambientali o altra destinazione pubblica, collettiva o di interesse generale non edificabile;
- 2) desigillazione (*de-sealing*), mediante rimozione di superfici impermeabili esistenti per ripristinare la permeabilità e la fertilità al terreno;
- 3) eventuale cessione gratuita al Comune, ove proposta dal soggetto istante, per finalità pubbliche, ambientali, paesaggistiche, sociali, infrastrutturali o di dotazione territoriale.

Categoria C – Proposte di rigenerazione urbana all'interno del P.T.U..

Norma di riferimento art. 86 L.R. n. 58/2023: *“Nel corso della fase di formazione del PUC, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento, di pubblicità e di partecipazione, allo scopo di recepire nel PUC previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi”.*

Riguarda ambiti, immobili o complessi interni al P.T.U. per interventi di recupero, riuso, rifunzionalizzazione, sostituzione edilizia, riqualificazione urbanistica, edilizia, energetica, sismica, paesaggistica o ambientale, senza nuovo consumo di suolo esterno al P.T.U. Le proposte devono evidenziare i benefici pubblici o collettivi attesi, quali il miglioramento di dotazioni territoriali, spazi pubblici, accessibilità, verde urbano, efficienza energetica, sicurezza e qualità dell'abitare. Le manifestazioni di Interesse relative a questa Categoria possono riguardare, quindi:

- 1) al recupero e riuso di edifici, comparti o aree dismesse, degradate, sottoutilizzate, marginali o comunque bisognose di riqualificazione all'interno del P.T.U.;
- 2) alla rigenerazione di tessuti urbani consolidati mediante interventi di riqualificazione funzionale, energetica e sismica, incremento delle dotazioni territoriali, riallocazione di diritti edificatori, miglioramento dell'accessibilità, della mobilità sostenibile e della qualità degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- 3) al riassetto urbanistico e funzionale di ambiti interni al P.T.U. idonee a ridurre condizioni di degrado, impermeabilizzazione, vulnerabilità o frammentazione, favorendo desigillazione, infrastrutture verdi, dotazioni ecologico-ambientali, servizi, edilizia residenziale sociale o funzioni di interesse collettivo.

Categoria D – Proposte di retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola o a verde non edificabile.

Norma di riferimento art. 77, comma 2, lettera l), L.R. n. 58/2023: *“Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi: ... l) le retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo”*.

Riguarda aree aventi destinazione edificabile o suscettibile di trasformazione insediativa secondo la disciplina vigente, per le quali il proprietario o altro soggetto legittimato proponga la retrocessione a destinazione agricola, verde privato o pubblico, dotazione ecologico-ambientale o altra destinazione non edificabile, anche indipendentemente da una contestuale proposta di nuova previsione esterna al P.T.U.. Le manifestazioni di Interesse relative a questa Categoria sono finalizzate:

- 1) alla riduzione del consumo di suolo pianificato e alleggerimento del carico urbanistico, infrastrutturale e ambientale derivante da previsioni edificatorie non più coerenti con gli obiettivi del P.U.C.;
- 2) all'incremento della permeabilità, della continuità ecologica e paesaggistica, della resilienza ambientale, della tutela del territorio rurale e della mitigazione di condizioni di rischio o vulnerabilità;
- 3) all'eventuale disponibilità alla cessione gratuita al Comune, alla costituzione di vincoli di inedificabilità, alla gestione o manutenzione delle aree, ovvero all'inserimento delle stesse in sistemi di compensazione, dotazioni ecologico-ambientali, corridoi verdi, aree agricole periurbane o spazi pubblici non edificabili.

Art. 2 - Finalità pubbliche perseguite

1. Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal P.U.C. e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. In particolare, le Manifestazioni di Interesse dovranno concorrere, in modo motivato e documentato, a una o più delle seguenti finalità:
 - a) contenimento del consumo di suolo e razionalizzazione delle previsioni insediative;
 - b) recupero di aree degradate, dismesse, marginali, sottoutilizzate o prive di adeguata qualità urbana;
 - c) riqualificazione di margini urbani, frange periurbane e aree di transizione tra territorio urbanizzato e territorio rurale;
 - d) miglioramento della qualità urbana, ecologico-ambientale ed energetica;
 - e) rafforzamento delle dotazioni territoriali, degli spazi pubblici, del verde, della mobilità sostenibile e dei servizi di interesse collettivo;
 - f) riconoscimento, valorizzazione o razionalizzazione di nuclei rurali o insediamenti esistenti dotati di caratteri di continuità, accessibilità e infrastrutturazione;
 - g) riduzione di condizioni di rischio, degrado, impermeabilizzazione o frammentazione paesaggistica;

- h) individuazione di proposte che, per contenuto, localizzazione, qualità progettuale, benefici pubblici attesi e in coerenza con il Documento di Indirizzi e Obiettivi del Comune dell'Aquila, possano assumere particolare rilevanza per la comunità locale ed essere eventualmente approfondite ai fini della possibile conclusione di accordi con i privati, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. n. 58/2023;
- i) rigenerazione urbana interna al P.T.U., con recupero del patrimonio edilizio esistente, miglioramento della qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, incremento della sicurezza sismica, dell'efficienza energetica e della resilienza climatica;
- j) riduzione delle previsioni edificatorie non più coerenti con gli obiettivi del P.U.C. mediante retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile, anche ai fini del rafforzamento della rete ecologico-ambientale e del contenimento del consumo di suolo.

Art. 3 - Soggetti ammessi a presentare la Manifestazione di Interesse

1. Possono presentare Manifestazione di Interesse:
 - proprietari delle aree interessate, singoli o associati, con il consenso degli eventuali titolari di diritti reali quali diritto di superficie e di usufrutto;
 - titolari di diritti reali o personali di godimento, muniti di idoneo titolo o autorizzazione della proprietà;
 - operatori economici, tecnici incaricati, associazioni, comitati, enti o altri soggetti portatori di interessi diffusi, purché la proposta sia accompagnata, ove riguardi specifiche proprietà private, dall'assenso del proprietario o da documentazione idonea a dimostrare la legittimazione alla presentazione;
 - cittadini singoli o associati che intendano segnalare ambiti, nuclei rurali, aree degradate o situazioni territoriali meritevoli di valutazione nell'ambito del P.U.C.
2. Il proponente può rappresentare la proprietà di tutta o parte dell'area interessata dalla Manifestazione di Interesse. In ogni caso gli elaborati a corredo dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con esplicita indicazione delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta di intervento, dimostrandone la fattibilità.
3. Le Manifestazioni di Interesse possono essere presentate sia da persone fisiche che da persone giuridiche, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo fra di loro. I proponenti devono indicare la denominazione, le qualifiche di ciascun componente, recare l'individuazione del mandatario che assume la qualità di capogruppo e che si relazionerà con l'Amministrazione Comunale anche a nome dei mandanti.
4. Ove la proposta comporti trasformazioni urbanistiche, attribuzione o riallocazione di diritti edificatori, realizzazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, ovvero misure di compensazione o retrocessione, la Manifestazione di Interesse deve indicare i criteri di ripartizione dei relativi diritti, oneri e obblighi tra tutti i proprietari degli immobili interessati, secondo criteri di perequazione urbanistica e in coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.
5. Le proposte prive di titolo proprietario o di assenso della proprietà non potranno essere considerate.

Art. 4 - Contenuti minimi della manifestazione di interesse

1. La manifestazione di interesse dovrà contenere almeno:
 - a) dati identificativi del proponente e titolo di legittimazione alla presentazione;
 - b) individuazione catastale completa delle aree interessate;
 - c) estratto cartografico con perimetrazione dell'area proposta, preferibilmente anche in formato digitale georeferenziato;
 - d) superficie territoriale interessata, espressa in metri quadrati;

- e) indicazione della disciplina urbanistica vigente secondo il P.R.G.;
 - f) indicazione della posizione dell'area rispetto al P.T.U.;
 - g) descrizione dello stato di fatto, con documentazione fotografica;
 - h) descrizione sintetica della proposta e delle finalità perseguite;
 - i) indicazione della categoria di appartenenza della proposta: Categoria A - quota 3%; Categoria B - quota 4% con compensazione; Categoria C - rigenerazione urbana all'interno del P.T.U.; Categoria D - retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola o a verde non edificabile;
 - j) verifica preliminare della presenza di vincoli, tutele, criticità ambientali, paesaggistiche, idrauliche, idrogeologiche, sismiche, infrastrutturali o storico-culturali;
 - k) valutazione preliminare dell'accessibilità e della dotazione infrastrutturale esistente o necessaria;
 - l) eventuale indicazione di benefici pubblici, dotazioni territoriali, cessioni, opere, aree verdi o interventi di interesse generale;
 - m) illustrazione della coerenza della proposta con gli obiettivi strategici del Documento preliminare di indirizzi del Comune dell'Aquila, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione ambientale e territoriale, al miglioramento delle dotazioni pubbliche, alla valorizzazione dei nuclei rurali e alla qualità urbana, ecologico-ambientale ed energetica;
 - n) eventuale indicazione degli elementi che rendono la proposta di particolare rilevanza e interesse per la comunità locale, anche in termini di benefici pubblici, opere, dotazioni, cessioni, compensazioni, desigillazioni, recupero di aree degradate o risoluzione di criticità territoriali;
 - o) eventuale disponibilità del proponente ad attivare, in caso di valutazione favorevole dell'Amministrazione, un percorso negoziale finalizzato alla definizione di un accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. Abruzzo n. 58/2023.
2. Per le proposte di *Categoria B - quota 4%*, dovranno inoltre essere indicati anche:
- a) l'area o le aree interne al P.T.U. da retrocedere, desigillare o destinare a compensazione;
 - b) la superficie delle aree oggetto di compensazione;
 - c) la destinazione urbanistica vigente e proposta delle aree da compensare;
 - d) l'eventuale presenza di superfici impermeabilizzate da rimuovere;
 - e) l'eventuale disponibilità alla cessione gratuita al Comune;
 - f) l'eventuale schema di impegno unilaterale, da perfezionare nelle successive fasi procedimentali, qualora la proposta fosse ritenuta coerente con gli obiettivi del P.U.C.
3. Per le proposte di *Categoria C - rigenerazione urbana all'interno del P.T.U.*, dovranno inoltre essere indicati anche:
- a) l'ambito, l'immobile, il complesso edilizio o l'area interna al P.T.U. oggetto di rigenerazione;
 - b) la disciplina urbanistica vigente, lo stato edilizio, funzionale e infrastrutturale dell'ambito e le eventuali condizioni di degrado, dismissione, sottoutilizzo, vulnerabilità o criticità da superare;
 - c) gli obiettivi di rigenerazione proposti, con indicazione delle destinazioni d'uso, degli interventi edilizi e urbanistici ipotizzati, dell'eventuale riallocazione di diritti edificatori e dei benefici pubblici o collettivi attesi;
 - d) le eventuali dotazioni territoriali, spazi pubblici o di uso pubblico, opere di urbanizzazione, interventi di desigillazione, infrastrutture verdi, misure energetiche, sismiche, ambientali o sociali proposte;
 - e) l'eventuale disponibilità alla stipula di accordi, convenzioni o impegni unilaterali per la realizzazione, gestione, manutenzione o cessione di opere, aree o dotazioni di interesse pubblico.
4. Per le proposte di *Categoria D - retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola o a verde non edificabile*, dovranno inoltre essere indicati anche:

- a) l'area o le aree oggetto di retrocessione, con individuazione catastale e cartografica e indicazione della relativa superficie;
- b) la destinazione urbanistica vigente, con evidenza della disciplina edificabile o trasformativa attualmente prevista;
- c) la destinazione proposta, agricola, a verde privato o pubblico, a dotazione ecologico-ambientale o altra destinazione non edificabile, con indicazione dell'eventuale vincolo di inedificabilità;
- d) le motivazioni urbanistiche, ambientali, paesaggistiche, agricole o di interesse pubblico poste a fondamento della proposta di retrocessione;
- e) l'eventuale disponibilità alla cessione gratuita al Comune, alla costituzione di vincoli, alla manutenzione, alla gestione o all'inserimento dell'area in sistemi di compensazione o dotazioni ecologico-ambientali.

La mancanza degli elementi essenziali indicati nel presente articolo potrebbe determinare l'inammissibilità della proposta.

Art. 5 - Condizioni di ammissibilità

1. La Manifestazione d'Interesse dovrà avere ad oggetto l'intero ambito territoriale interessato, ovvero una porzione dello stesso, a condizione che la proposta progettuale risulti funzionalmente e strutturalmente autonoma, non comprometta la corretta pianificazione delle parti residue, soddisfi i requisiti infrastrutturali e dotazionali previsti dal P.U.C. e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto.
2. Per le proposte relative ad aree solo parzialmente comprese negli ambiti interessati, il Comune potrà valutarne l'ammissibilità o disporre l'esclusione in base al grado di strategicità, coerenza e integrazione con l'assetto complessivo.
3. Sono considerate ammissibili alla valutazione istruttoria le proposte che:
 - a) riguardino, secondo la categoria prescelta: aree esterne al P.T.U. per le Categorie A e B; ambiti o immobili interni al P.T.U. per la Categoria C; aree edificabili o suscettibili di trasformazione insediativa da ricondurre a destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile per la Categoria D;
 - b) siano coerenti con almeno una delle categorie indicate all'art. 1;
 - c) siano localizzate e documentate in modo sufficiente a consentire l'istruttoria tecnica;
 - d) non risultino manifestamente incompatibili con vincoli sovraordinati, condizioni di rischio non mitigabile o limiti normativi inderogabili;
 - e) perseguano un interesse urbanistico, territoriale, ambientale o pubblico riconoscibile;
 - f) per la Categoria B, individuino in modo chiaro e verificabile le aree interne al P.T.U. da retrocedere, desigillare o comunque destinare a compensazione;
 - g) per la Categoria C, riguardino ambiti interni al P.T.U. e perseguano obiettivi verificabili di rigenerazione urbana, riuso, riqualificazione edilizia, funzionale, energetica, sismica, ambientale o sociale, senza nuovo consumo di suolo esterno al P.T.U.;
 - h) per la Categoria D, individuino con chiarezza la disciplina edificabile vigente, la destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile proposta, l'assenso dei soggetti aventi titolo e gli eventuali impegni di cessione, vincolo, gestione o manutenzione dell'area.
4. Non saranno prese in considerazione, da parte del Settore competente, le proposte generiche, non localizzate, prive di elementi catastali minimi o non riconducibili alle finalità del presente Avviso.

Art. 6 - Criteri di valutazione e priorità delle proposte

1. Le Manifestazioni di Interesse di cui al presente Avviso saranno valutate dall'Ufficio di Piano, previa istruttoria del *Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)* [d'ora in avanti "Settore competente"], secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità ambientale, fattibilità tecnica e perseguimento dell'interesse pubblico. Si applicano i criteri di valutazione e priorità di cui al presente articolo.
2. Verranno valutate e prioritariamente selezionate le proposte che contribuiscono ad attuare le Strategie del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della Città, così come di seguito riportate:

STRATEGIA 1 – SICUREZZA, AMBIENTE E TRANSIZIONE ENERGETICA

- 1) *Riduzione e gestione dei rischi territoriali e ambientali;*
- 2) *Recepimento e integrazione degli obiettivi dell'Agenda 2030 nei processi di pianificazione;*
- 3) *Promozione della rigenerazione urbana e potenziamento dell'infrastruttura verde;*
- 4) *Promozione della transizione energetica e dell'efficienza del sistema urbano.*

STRATEGIA 2 – LA CITTÀ E LE FRAZIONI

- 1) *Riqualificazione e potenziamento delle dotazioni territoriali;*
- 2) *Realizzazione e qualificazione degli spazi pubblici;*
- 3) *Rendere la città più accessibile;*
- 4) *Conservare e valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-culturale*

STRATEGIA 3 - MOBILITA', LAVORO E COMPETITIVITÀ

- 1) *Integrazione e adeguamento nel progetto di PUC delle previsioni del Piano Urbano di Mobilità Sostenibile;*
- 2) *Potenziamento della città universitaria e della ricerca;*
- 3) *Valorizzazione dei settori produttivi;*
- 4) *Sviluppo e promozione dell'Aquila città della Montagna.*

3. Nella selezione delle proposte si applicheranno i seguenti criteri di priorità:
 - a) coerenza con il Documento preliminare di indirizzi e con le Strategie del Piano;
 - b) contiguità e integrazione funzionale con il P.T.U., evitando dispersione insediativa e consumo di suolo frammentato;
 - c) presenza di un interesse pubblico concreto, attuale e verificabile, ulteriore rispetto al mero interesse edificatorio privato;
 - d) disponibilità ad assumere obblighi, impegni, cessioni, compensazioni, opere o misure di riequilibrio territoriale;
 - e) chiarezza, misurabilità e verificabilità degli impegni proposti;
 - f) localizzazione in aree già infrastrutturate, urbanizzate o insediate;
 - g) fattibilità tecnica, economico-finanziaria e amministrativa e certezza delle tempistiche attuative;
 - h) valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali e riduzione della vulnerabilità di beni e strutture esposte a rischio;
 - i) individuazione, razionalizzazione e valorizzazione di nuclei rurali esistenti dotati di caratteri insediativi e infrastrutturali riconoscibili;
 - j) eventuale riconducibilità della proposta, se di rilevante interesse pubblico, a un accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. n. 58/2023.4. Per le proposte esterne al P.T.U. delle Categorie A e B, a parità di valutazione, avranno priorità quelle riguardanti aree edificabili secondo il P.R.G. vigente

escluse dal P.T.U., aree contigue al P.T.U. e interventi con maggiore beneficio pubblico, minore incidenza sul consumo di suolo, migliore integrazione con il tessuto esistente e più elevata qualità ambientale e paesaggistica.

4. L'eventuale disponibilità alla conclusione di accordi non costituisce titolo preferenziale automatico, ma sarà valutata in rapporto alla qualità della proposta, alla coerenza con il Documento preliminare, alla sostenibilità urbanistica e ambientale e alla rilevanza dell'interesse pubblico perseguito.

5. Nella valutazione e selezione delle Manifestazioni di Interesse riconducibili alla Categoria B di cui all'articolo 1 si applicano, oltre ai criteri indicati nei precedenti commi, le disposizioni che seguono:

- a) le proposte dovranno riguardare aree esterne al P.T.U. per la parte oggetto di eventuale nuova previsione insediativa e aree interne alla stessa Perimetrazione da destinare a compensazione mediante retrocessione da destinazione edificabile a destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità, ovvero da destinare a interventi di desigillazione mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e la contestuale retrocessione della relativa area a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 8, commi 2 e 3, della L.R. n. 58/2023;
- b) le aree da retrocedere e/o desigillare dovranno essere di superficie almeno pari a quella oggetto di nuova previsione esterna al P.T.U., salva più puntuale verifica tecnica da parte del Settore competente e fermo restando il rispetto delle condizioni previste dalla L.R. n. 58/2023;
- c) le proposte dovranno specificare se le aree interne al P.T.U. proposte in compensazione saranno oggetto di cessione gratuita al patrimonio del Comune o rimarranno di proprietà privata;
- d) le proposte potranno indicare tra quelle oggetto di compensazione anche aree di proprietà comunale, sulle quali il proponente si offre di eseguire gli interventi di desigillazione; in tal caso la proposta dovrà indicare in maniera dettagliata le modalità operative che si propongono per la desigillazione e la convenienza pubblica dell'intervento, che in questo caso non potrà essere collegata al solo processo di desigillazione ma dovrà essere riconducibile ad una comprovata utilità per la collettività sotto forma di opere pubbliche aggiuntive o di contributo straordinario da erogare al Comune in versamento finanziario;
- e) sarà data priorità di valutazione e selezione alle proposte che prevedono l'attuazione delle seguenti funzioni:

B1) Dotazioni territoriali

La Strategia del P.U.C. favorisce la riqualificazione e la realizzazione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana. Queste dovranno valorizzare gli interventi sul patrimonio da edificare e edificato, mettendo al centro la creazione, gestione e manutenzione degli spazi pubblici sostenuta dalla complessità delle funzioni urbane, da un mix di usi in grado di favorire le relazioni, la vitalità, l'inclusione, il controllo sociale.

B2) ERP

La Strategia del P.U.C. intende rispondere alla crescente domanda abitativa di Edilizia Residenziale Sociale collegata alle modifiche demografiche (in particolar modo per gli anziani autosufficienti) e sociali, nonché a nuove opportunità della città (studenti universitari e professionisti).

L'obiettivo è quello di potenziare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con priorità per l'affitto convenzionato. Ulteriori interventi potranno comprendere: edilizia residenziale convenzionata; edilizia per l'abitare condiviso e solidale destinati a persone fragili quali anziani autosufficienti, persone con disabilità prive del sostegno familiare, ecc.; studentati a canone calmierato.

B3) Funzioni per la rete dei luoghi

Per gli ambiti che prevedono l'insediamento di funzioni con un elevato interesse collettivo e in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali. Le proposte dovranno innescare azioni virtuose, le cui positive ricadute siano in grado di coinvolgere non solo le aree limitrofe, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale, in quanto potenziali catalizzatori di interessi più ampi.

- f) in ogni caso, saranno valutate e selezionate prioritariamente le proposte localizzate nelle aree già urbanizzate ed insediate che promuovono una più diffusa attività di riqualificazione funzionale, energetica e sismica della città consolidata all'interno del Territorio Urbanizzato.
6. Nella valutazione e selezione delle Manifestazioni di Interesse riconducibili alla Categoria C di cui all'articolo 1 si applicano, oltre ai criteri indicati nei precedenti commi, le disposizioni che seguono:
- a) sarà data priorità agli interventi che recuperano edifici, complessi o aree dismesse, degradate, sottoutilizzate o caratterizzate da criticità urbanistiche, edilizie, sociali, ambientali o infrastrutturali all'interno del P.T.U.;
 - b) saranno valutate positivamente le proposte che non determinano nuovo consumo di suolo, riducono l'impermeabilizzazione, incrementano verde urbano, dotazioni ecologico-ambientali, spazi pubblici o di uso pubblico e migliorano accessibilità, mobilità sostenibile, sicurezza e qualità dell'abitare;
 - c) avranno particolare rilievo le proposte che prevedono riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente, edilizia residenziale sociale, servizi di prossimità, funzioni collettive, mix funzionale e misure di adattamento climatico;
 - d) saranno considerate la fattibilità tecnica, economica e amministrativa, la disponibilità dei soggetti aventi titolo, la chiarezza degli impegni e l'eventuale disponibilità a realizzare, cedere, gestire o mantenere dotazioni e opere di interesse pubblico.
7. Nella valutazione e selezione delle Manifestazioni di Interesse riconducibili alla Categoria D di cui all'articolo 1 si applicano, oltre ai criteri indicati nei precedenti commi, le disposizioni che seguono:
- a) sarà data priorità alle proposte che determinano la maggiore riduzione di consumo di suolo pianificato, di carico insediativo o di pressione infrastrutturale e ambientale, derivante da previsioni edificatorie vigenti o pregresse, e che, contestualmente, non producono interferenze negative con altre previsioni insediative del Piano;
 - b) saranno valutate positivamente le proposte riguardanti aree agricole, periurbane, paesaggistiche, ecologicamente rilevanti o funzionali alla continuità della rete verde e blu, alla tutela del territorio rurale, alla mitigazione del rischio o al miglioramento della permeabilità dei suoli;
 - c) avranno particolare rilievo le proposte che prevedono cessione gratuita al Comune, vincoli di inedificabilità, gestione o manutenzione delle aree, ovvero l'inserimento delle stesse in sistemi di compensazione, dotazioni ecologico-ambientali, corridoi verdi o spazi pubblici non edificabili;
 - d) saranno valutate positivamente le proposte relative ad aree la cui retrocessione, per localizzazione e rapporto con il contesto urbanistico circostante, non possa compromettere o rendere più gravosa l'attuazione delle previsioni edificatorie delle aree limitrofe appartenenti alla medesima zona omogenea, con pregiudizio per i relativi proprietari;
 - e) la proposta di retrocessione non attribuisce di per sé diritti edificatori, compensazioni economiche o aspettative qualificate, salvo eventuali diverse determinazioni che l'Amministrazione ritenga di valutare nell'ambito degli strumenti di pianificazione o degli accordi previsti dalla legge.
9. Per le Manifestazioni di Interesse riconducibili alle Categorie B e C, l'eventuale accoglimento resta subordinato alla preventiva stipula di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990 e all'art. 86 della L.R. n. 58/2023.

Art. 7 - Natura non vincolante dell'Avviso

1. Il presente Avviso ha natura meramente esplorativa e partecipativa.
2. La presentazione della manifestazione di interesse:
 - non costituisce diritto all'inserimento, alla modifica, alla conferma o alla retrocessione di specifiche previsioni urbanistiche nel P.U.C.;
 - non determina aspettative giuridicamente tutelate in ordine alla futura edificabilità delle aree, alla conservazione di destinazioni edificabili vigenti o pregresse, alla retrocessione urbanistica o al riconoscimento di compensazioni;
 - non vincola l'Amministrazione comunale all'accoglimento della proposta;
 - non sostituisce le osservazioni, opposizioni o forme partecipative previste nelle successive fasi di adozione e approvazione del P.U.C.;
 - non costituisce accordo urbanistico, accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento, convenzione, promessa di convenzione, atto d'obbligo o impegno preliminare dell'Amministrazione comunale, fatta salva la facoltà del Comune, nei soli casi ritenuti di particolare rilevanza e interesse pubblico, di valutare successivamente l'eventuale attivazione degli strumenti negoziali previsti dall'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dall'art. 86 della L.R. Abruzzo n. 58/2023;
 - non comporta variante al P.R.G. vigente né anticipazione degli effetti del futuro P.U.C.
3. L'eventuale avvio di interlocuzioni o approfondimenti finalizzati alla possibile conclusione di accordi non limita né condiziona la discrezionalità pianificatoria dell'Amministrazione comunale, né anticipa gli effetti del redigendo P.U.C.
4. L'Amministrazione si riserva di utilizzare le proposte per la costruzione del quadro conoscitivo, per la definizione delle strategie del P.U.C. e per l'eventuale selezione di ambiti ritenuti coerenti con l'interesse pubblico.

Art. 8 - Modalità e termini di presentazione

1. Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere presentate entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere redatte utilizzando il modello allegato al presente Avviso e trasmesse, alternativamente, con una delle seguenti modalità:
 - mediante inserimento diretto nell'apposito portale digitale <https://bandi.comune.laquila.it>
 - tramite PEC all'indirizzo: protocollo@comune.laquila.postecert.it;
 - mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune dell'Aquila, Via Roma 207/A (Palazzo Del Tosto), negli orari di apertura al pubblico.
3. L'oggetto della PEC o della consegna dovrà riportare la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse per proposte relative al redigendo P.U.C. - Categorie A, B, C o D - L.R. n. 58/2023".
4. Le domande pervenute oltre il termine potranno essere valutate solo ove compatibili con lo stato di avanzamento del procedimento di formazione del P.U.C., senza obbligo di istruttoria da parte dell'Amministrazione.

Art. 9 – Documenti da allegare alla Manifestazione di Interesse

1. Alla Manifestazione di Interesse dovranno essere allegati:
 - 1) copia del documento di identità del proponente;
 - 2) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva attestante la disponibilità dell'area, ovvero delega o autorizzazione della proprietà;
 - 3) visure e planimetrie catastali aggiornate;
 - 4) estratto del P.R.G. vigente con individuazione dell'area;
 - 5) estratto del P.T.U. con individuazione dell'area proposta;
 - 6) relazione tecnico-descrittiva della proposta;

- 7) elaborato cartografico di perimetrazione dell'area;
 - 8) documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - 9) eventuale relazione su vincoli, rischi, tutele e compatibilità ambientali;
 - 10) eventuale proposta di cessione, retrocessione, desigillazione o compensazione;
 - 11) per le proposte di Categoria B, elaborato cartografico e catastale delle aree interne al P.T.U. offerte in compensazione;
 - 12) per le proposte di Categoria B e C, progetto preliminare di massima della proposta di intervento con indicazione delle destinazioni d'uso, delle opere e dei benefici pubblici o collettivi attesi e degli ambiti interni al P.T.U. (per le proposte di Categoria B, relative alle aree offerte in compensazione, per le proposte di Categoria C, le aree oggetto della proposta di rigenerazione urbana);
 - 13) per le proposte di Categoria D, elaborato urbanistico, cartografico e catastale delle aree edificabili oggetto di retrocessione, con indicazione della destinazione vigente, della destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile proposta e degli eventuali impegni di cessione, vincolo, gestione o manutenzione;
 - 14) eventuale dichiarazione di disponibilità all'avvio di un percorso negoziale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. n. 58/2023 (obbligatorio per le proposte di Categoria B e C).
2. La relazione tecnico-descrittiva dovrà illustrare l'intervento, la coerenza con il Documento preliminare di indirizzi, l'interesse pubblico perseguito, i vincoli presenti, le criticità o vulnerabilità dell'ambito, le modalità di contenimento del consumo di suolo e, ove pertinente, il recupero o la conservazione di suolo permeabile.
 3. La relazione dovrà indicare le azioni proposte per migliorare infrastrutture, salubrità dell'ambiente urbano, qualità paesaggistica, valorizzazione delle risorse storico-culturali e ambientali, nonché eventuali interventi di mitigazione, compensazione o risanamento delle criticità.
 4. Dovranno essere precisati contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità, quali cessioni gratuite, infrastrutture, spazi pubblici, edilizia residenziale sociale, dotazioni, rigenerazione urbana, retrocessioni, desigillazioni o dotazioni ecologico-ambientali, nonché eventuali stralci funzionali.
 5. Per le proposte di Categoria B, il progetto preliminare dovrà rappresentare l'assetto urbanistico dell'ambito, l'inserimento nel tessuto urbano, l'accessibilità, le dotazioni pubbliche, le aree di decollo e atterraggio dei diritti edificatori e le misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale.
 6. Per le proposte di Categoria C, il progetto preliminare dovrà rappresentare stato di fatto, criticità, obiettivi di rigenerazione, assetto urbanistico e funzionale, destinazioni d'uso, interventi edilizi, energetici, sismici e ambientali, eventuali desigillazioni, incremento del verde, mobilità sostenibile, accessibilità e dotazioni territoriali.
 7. Per le proposte di Categoria D, la documentazione dovrà rappresentare puntualmente le aree oggetto di retrocessione, la disciplina vigente, la destinazione non edificabile proposta, l'eventuale vincolo di inedificabilità, le motivazioni di interesse pubblico e gli eventuali impegni di cessione, gestione o manutenzione.

Art. 10 - Istruttoria delle proposte

1. Le proposte saranno esaminate dal Settore competente e dall'Ufficio di Piano.
2. L'istruttoria potrà concludersi con:
 - 1) presa d'atto della proposta quale contributo conoscitivo;
 - 2) valutazione di coerenza preliminare con gli obiettivi del P.U.C.;
 - 3) eventuale inserimento della proposta tra quelle da approfondire nella formazione del P.U.C.;
 - 4) eventuale valutazione della particolare rilevanza della proposta e della sua idoneità a essere oggetto di un possibile percorso negoziale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e dell'art. 86 della L.R. n. 58/2023.

3. Nel caso di presentazione di una o più Manifestazioni di Interesse contenenti diverse proposte alternative riguardanti il medesimo ambito, l'Amministrazione provvederà a selezionare per le successive fasi unicamente quella maggiormente conforme e coerente al Documento di Indirizzi e ai criteri di cui all'articolo 6 del presente Avviso
4. Nel corso dell'istruttoria potranno essere condotti incontri di approfondimento nelle modalità dell'audizione verbalizzata e potranno essere richieste integrazioni di approfondimento funzionali a rendere maggiormente coerente l'intervento alle strategie e obiettivi del P.U.C..
5. Al termine dell'istruttoria, l'Ufficio di Piano redigerà per ciascuna proposta una scheda di sintesi d'intervento, con l'esito delle valutazioni che il Dirigente sottoporrà all'approvazione della Giunta Comunale che darà mandato di recepimento delle proposte sopra indicate all'interno del PUC;
6. L'eventuale valutazione favorevole non comporta alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo intervento, non comportando automatica previsione edificatoria, rigenerativa, compensativa o di retrocessione, restando ogni decisione rimessa agli organi competenti nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione del P.U.C.. Le proposte non selezionate non sortiranno alcun effetto in termini di programmazione urbanistica e i soggetti proponenti non potranno ottenere rimborsi per le spese sostenute per formulare la proposta e/o per intervenire nel procedimento.

Art. 11 - Eventuale attivazione di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento

1. Le Manifestazioni di Interesse che, all'esito dell'istruttoria tecnica, siano ritenute di particolare rilevanza e interesse per la comunità locale, nonché coerenti con gli obiettivi strategici individuati nel Documento preliminare di indirizzi del Comune dell'Aquila per la formazione del P.U.C., potranno essere oggetto di specifico approfondimento da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Per le Manifestazioni di Interesse riconducibili alle Categorie B e C e nei casi di cui al comma precedente, il Comune si riserva la facoltà, senza assunzione di alcun obbligo, di valutare l'eventuale attivazione di un percorso negoziale con i soggetti proponenti, finalizzato alla possibile conclusione di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e dell'art. 86 della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 e ss.mm.ii..
3. Gli eventuali accordi potranno riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) la definizione degli impegni del proponente in ordine alla realizzazione o cessione di dotazioni territoriali, opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - b) la cessione gratuita al Comune di aree destinate a verde, servizi, attrezzature pubbliche, mitigazione ambientale, mobilità sostenibile o altre finalità di interesse generale;
 - c) la retrocessione urbanistica o la desigillazione di aree interne o esterne al P.T.U., ovvero la retrocessione di aree edificabili a destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile, in coerenza con i principi di contenimento del consumo di suolo, compensazione territoriale e rafforzamento delle dotazioni ecologico-ambientali;
 - d) il recupero, la riqualificazione o la rigenerazione di aree degradate, dismesse, marginali o sottoutilizzate;
 - e) la realizzazione di interventi funzionali alla qualità urbana, ecologico-ambientale ed energetica;
 - f) la valorizzazione o razionalizzazione di nuclei rurali o insediamenti esistenti, ove coerente con la disciplina del territorio rurale e con gli obiettivi del P.U.C.;
 - g) la definizione di obblighi, garanzie, tempi, modalità attuative e condizioni di efficacia della proposta.
4. La conclusione degli eventuali accordi resta subordinata:
 - a) alla verifica della piena conformità alla normativa statale e regionale vigente;
 - b) alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e con i vincoli esistenti;
 - c) alla coerenza con il Documento preliminare di indirizzi e con le scelte del redigendo P.U.C.;

- d) alla valutazione positiva dell'interesse pubblico da parte degli organi comunali competenti;
 - e) al rispetto delle procedure di evidenza, pubblicità, partecipazione, trasparenza e motivazione previste dalla legge;
 - f) all'acquisizione dei pareri, nulla osta, valutazioni ambientali e atti di assenso comunque denominati eventualmente necessari;
 - g) alla successiva approvazione da parte degli organi competenti, secondo le forme e i procedimenti previsti dalla normativa vigente.
5. Gli accordi dovranno essere redatti in forma scritta, motivati in relazione all'interesse pubblico perseguito e coerenti con i principi di imparzialità, buon andamento, trasparenza, proporzionalità e parità di trattamento dell'azione amministrativa.
6. La mera presentazione della manifestazione di interesse, l'eventuale valutazione positiva preliminare o l'avvio di interlocuzioni con il proponente non comportano alcun obbligo per il Comune di concludere l'accordo, né attribuiscono al proponente diritti edificatori, aspettative qualificate, indennizzi o pretese risarcitorie.
7. L'eventuale accoglimento delle proposte riconducibili alle Categorie B e C è subordinato alla preventiva stipula degli accordi di cui al presente articolo.
8. L'Amministrazione comunale conserva in ogni caso la piena titolarità della funzione pianificatoria e potrà, con adeguata motivazione, non dare seguito alla proposta o interrompere il percorso negoziale in qualsiasi momento, ove ciò risulti necessario o opportuno per ragioni di pubblico interesse, coerenza urbanistica, sostenibilità ambientale o corretta formazione del P.U.C.

Art. 12 - Motivi di esclusione o non priorità

9. Potranno essere escluse o considerate non prioritarie le proposte:
- a) localizzate in aree non coerenti con il sistema insediativo, ambientale o infrastrutturale;
 - b) isolate, discontinue o tali da determinare dispersione urbana;
 - c) prive di adeguata accessibilità o di dotazioni infrastrutturali minime;
 - d) in contrasto con vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici, culturali o infrastrutturali non superabili;
 - e) incidenti su aree agricole ad alta produttività o su aree naturali o paesaggistiche di elevato valore senza adeguata motivazione pubblica;
 - f) non coerenti con il principio di contenimento del consumo di suolo;
 - g) prive, per la Categoria B, di idonea proposta compensativa;
 - h) prive, per la Categoria C, di un contenuto rigenerativo concreto, verificabile e coerente con gli obiettivi del P.U.C., ovvero tali da determinare mero incremento di carico urbanistico senza adeguati benefici pubblici o collettivi;
 - i) prive, per la Categoria D, di chiara individuazione della destinazione edificabile vigente, della destinazione agricola, a verde o comunque non edificabile proposta, dell'assenso dei soggetti aventi titolo o degli eventuali impegni di vincolo, cessione, gestione o manutenzione;
 - j) che, per la Categoria D, riguardino aree la cui retrocessione, in ragione della loro localizzazione, possa determinare interferenze negative sull'attuabilità delle previsioni edificatorie relative alle aree comprese nella medesima zona omogenea, arrecando pregiudizio ai relativi proprietari;
 - k) finalizzate esclusivamente all'attribuzione di nuova edificabilità privata senza dimostrazione di un interesse pubblico, urbanistico o ambientale, ad eccezione delle Manifestazioni di Interesse riguardanti aree edificabili del P.R.G. escluse dal P.T.U., ove valutate coerenti con le finalità del presente Avviso.

Art. 13 - Pubblicità, trasparenza e trattamento dei dati

1. Il presente Avviso pubblico e il relativo modello di domanda sono approvati con determinazione dirigenziale, in attuazione di quanto deliberato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 302 del 23/06/2026, dichiarata immediatamente eseguibile.
2. Il presente Avviso viene pubblicato sul sito internet istituzionale, nella sezione dedicata alla pianificazione urbanistica nonché sull'Albo Pretorio online per un periodo di 30 (trenta) giorni.
3. I dati personali saranno trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale vigente, per finalità istituzionali connesse al presente procedimento ed alla formazione del P.U.C..
4. L'Amministrazione potrà pubblicare, in forma sintetica o aggregata, gli esiti della fase partecipativa, nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali, trasparenza amministrativa e accesso agli atti.

Art. 14 - Responsabile del procedimento e informazioni

1. Il Responsabile del procedimento è individuato nel Dott. Roberto Spagnoli, Responsabile del Servizio PRG, Piani Attuativi ed Ispettorato Urbanistico del Comune dell'Aquila.
2. Per informazioni è possibile rivolgersi al *Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)* del Comune dell'Aquila, secondo le seguenti modalità:
 - a) tramite e-mail all'indirizzo urbanistica@comune.laquila.it;
 - b) recandosi presso l'Ufficio PRG, sito in Via Avezzano n. 11, terzo piano, L'Aquila, nei seguenti orari di apertura al pubblico:
 - lunedì: dalle ore 9:30 alle ore 13:30;
 - mercoledì: dalle ore 15:30 alle ore 17:30.

Art. 15 - Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rinvia alla L.R. n. 58/2023 e ss.mm.ii. e agli atti comunali relativi alla formazione del P.U.C. e alla approvazione del P.T.U..
2. Il Comune dell'Aquila si riserva la facoltà di modificare, prorogare, sospendere o revocare il presente Avviso per ragioni di pubblico interesse o per esigenze connesse al procedimento di formazione del P.U.C., senza che i partecipanti possano vantare pretese, indennizzi o risarcimenti.

Allegati:

- modello per presentazione di Manifestazione di Interesse per le Categorie A, B, C e D;
- fac-simile di procura per la presentazione delle stesse.

Il Responsabile del Servizio E.Q.

Dott. Roberto Spagnoli

Il Dirigente

Ing. Giuseppe Belligno