

SERVIZIO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE EX ART. 17 COMMI 2 e 3, DELLA L.R. 56/77-PROCEDURA APERTA

RELAZIONE TECNICA DEL RUP

PREMESSA

La Città di Asti era dotata di un Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 3004 del 3/09/1974, pubblicato sul B.U.R. n° 45 del 26/11/1974 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n° 333 del 20/12/1974; a differenza di molte città italiane era quindi munita di uno strumento urbanistico generale avente natura di PRGC, non di semplice programma di fabbricazione e dunque di una pianificazione urbanistica già rispettosa dei criteri che si sono imposti dopo l'esaurimento della fase che ha caratterizzato gli anni 1950 e 1960; tuttavia tale pianificazione era comunque anteriore alla legge regionale 56 del 05/12/1977, alla quale occorre obbligatoriamente adeguarsi anche in ossequio ai disposti in essa contenuti.

La Città di Asti ha pertanto avviato le procedure gli studi e le progettazioni per l'adozione della Variante Generale al P.R.G.C., che si sono concretizzate con la delibera programmatica del 1978, seguita dal progetto preliminare del 1979 non trasformato poi in progetto definitivo; con una successiva delibera programmatica e schema di progetto preliminare, si provvedeva, nel 1990, all'approvazione in Consiglio Comunale e rinvio agli uffici per nuovi studi essenzialmente in tema di capacità insediativa residenziale e di viabilità maggiore.

Nel giugno 1991 e nel maggio 1993 sono state ancora nuovamente adottate le delibere programmatiche, riprendendo la procedura interrotta per la formazione del secondo Piano Regolatore Generale Comunale, che prosegue poi con l'adozione del progetto preliminare e la successiva adozione del progetto definitivo nel gennaio 1995.

Contemporaneamente a conclusione degli studi sull'evento alluvionale del novembre 1994, il Consiglio Comunale adottava una delibera di intenti con la quale vengono stabiliti i primi criteri e le linee di indirizzo per l'adeguamento del PRGC all'evento alluvionale del novembre 1994.

Veniva accolta dalla Regione Piemonte la richiesta dell'Amministrazione comunale di mantenere l'unicità del procedimento di approvazione regionale del PRGC adottato con D.C.C. n°1 del 9 gennaio 1995 e del progetto definitivo della variante in itinere per l'adeguamento all'evento alluvionale del novembre 1994. Con l'adozione della "variante in itinere" si conclude un lungo percorso, significativamente segnato dalla continuità di un progetto originario, via via ripreso e reimpostato con l'intenzione di definirlo in tempi rapidi per risolvere il problema dell'adeguamento alla legge regionale 56/77.

La Città di Asti giunge a dotarsi di un PRGC redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77, approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-71 del 24 maggio 2000, con modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione stessa ai sensi dell'art. 15 della citata LR; successivamente sono state apportate numerose Varianti Parziali di cui l'ultima approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022 (Variante Parziale 38).

Con DGR n° 8-1317 del 29/12/2010 (pubblicata sul BUR n°1 del 05/01/2011) è stata approvata la Variante Strutturale al PRGC "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT".

Con DGR n° 7-3608 del 28/03/2012 (pubblicata sul BUR n° 14 del 05/04/2012), successivamente integrata con DGR n° 27-4737 del 15/10/2012 (pubblicata sul BUR n° 43 del 25/10/2012), è stata approvata la Variante Strutturale di adeguamento del PRGC al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI); le modifiche al progetto introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione definitiva, sono state recepite dall'Amministrazione Comunale con DCC n° 18 del 12/06/2013 ai sensi del 12° comma dell'art. 17 della LR 56/77.

Precedentemente l'Amministrazione Comunale aveva provveduto ad approvare in via prioritaria con DCC n° 80 del 25/11/2008, avvalendosi delle procedure di cui alla L.R. 1/2007, una specifica variante di

adeguamento al PAI relativa alle sole aree economiche produttive lungo il Torrente Versa comprese nel quadrilatero definito a nord dall'Autostrada Torino Piacenza, ad ovest dalla Ferrovia Asti – Mortara, ad est dalla Tangenziale per Moncalvo e a sud dalla Ferrovia Torino – Genova.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 16/12/2015 è stato altresì approvato, ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, il Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 26/05/2016 è stata approvata la modifica del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale predisposto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000.

La variante vigente del PRGC della Città di Asti aveva come obiettivo prioritario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale adottato all'evento alluvionale del novembre '94, coerentemente agli studi svolti dall'Amministrazione Comunale, al Piano stralcio redatto dall'Autorità di Bacino ed ai criteri guida per la progettazione urbanistica, definiti in linea di principio nella Deliberazione di Intenti adottata dal Consiglio Comunale:

a) definizione dell'evento del novembre '94 come "di eccezionale gravità" con tempi di ritorno tali da rendere per molte aree colpite il superamento, senza pericolo, del periodo temporale necessario per la realizzazione delle previste opere di difesa o almeno di parte significativa di esse;

b) rinuncia a scelte di pianificazione territoriale che prevedevano crescite edificatorie sulle aree in tutto od in parte non urbanizzate e, comunque, non investite da processi di urbanizzazione già avviati e ritenuti irrinunciabili ove esposto a grave rischio, oppure su aree che sebbene urbanizzate, siano ritenute, per la loro vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali anche di intensità minore rispetto a quella raggiunta nel novembre 1994, "altamente a rischio";

c) introduzione e utilizzo del concetto di " valutazione di compatibilità del rischio" per quelle porzioni di territorio comunale, colpite dall'alluvione, ma caratterizzate da un processo insediativo ormai altamente definito, per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C.;

c.1) prescrizioni tecnico-esecutive finalizzate alla preservazione dell'incolumità fisica delle persone ed alla massima riduzione dei danni ai beni mobili ed immobili in caso di futuri eventi alluvionali;

c.2) opere di urbanizzazione primaria finalizzate al conseguimento di un'efficace possibilità di intervento da parte del servizio di "Protezione Civile";

c.3) la definizione, derivata dallo studio idraulico sui principali corsi d'acqua comunali, di una struttura articolata di opere di difesa fluviale di livello comunale (opere di urbanizzazione ex art. 51 L.R. 56/77 alla cui realizzazione subordinare l'attuazione degli interventi edificatori previsti all'interno delle aree da esse protette; tali opere si dovevano integrare con quelle di difesa principale in corso di definizione da parte delle competenti Autorità di Bacino;

L'obiettivo prioritario venne attuato attraverso:

a) la sostituzione e l'integrazione della documentazione geologico-tecnica allegata allo strumento urbanistico generale adottato;

b) la definizione di una nuova particolareggiata documentazione geologica ed idrologica finalizzata alla riduzione del rischio;

c) la definizione di una nuova classificazione del territorio comunale riferita al livello di vulnerabilità rispetto agli eventi alluvionali ed alle caratteristiche del tessuto insediativo esistente e previsto, con la definizione delle aree ad edificabilità "consentita", "condizionata" o "bloccata allo stato di fatto";

d) l'individuazione delle parti di territorio comunale per le quali si renda necessaria la definizione delle relative opere di difesa fluviale, di competenza dell'Autorità di Bacino, alla cui realizzazione subordinare l'attuazione degli interventi edificatori previsti in tali aree;

e) la definizione di nuove fasce di rispetto fluviale formulata anche secondo le previsioni del documento informativo sul Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del 05/02/1996.

In sede di adozione definitiva, da parte del Consiglio Comunale, venne formulata una prima risposta cartografica e normativa di emergenza, con la definizione di "aree ad edificabilità condizionata" per tutte le porzioni di territorio comunale colpite dall'evento alluvionale e la subordinazione dell'attuazione delle previsioni urbanistiche "all'acquisizione di verifiche espresse in elaborati geologico-tecnici recanti norme per le trasformazioni ammesse dal Piano stesse, al fine di assicurare condizioni di sicurezza in presenza di eventi alluvionali".

Vale la pena di ricordare che tra le "grandi scelte" di pianificazione urbana del "vecchio" Piano era prevista una notevole espansione delle aree residenziali e produttive della Città: a sud dalla ferrovia Torino-Genova fino al fiume Tanaro, ad ovest al di là del torrente Bobbio ed a est del Centro abitato, con la conseguente creazione di infrastrutture per la mobilità e di servizio, molte di queste previsioni urbanistiche sono state confermate nel nuovo P.R.G.C. vigente.

L'alluvione del novembre '94 aveva posto, quindi, per la zona sud del Centro abitato gravi interrogativi sia per la gestione degli strumenti urbanistici in vigore sia per la riconferma di molte previsioni pianificatorie.

La compensazione della capacità insediativa, conseguente allo stralcio delle zone di nuovo impianto più esposte al rischio, è stata una delle tematiche fondamentali della vigente variante. La consulenza affidata al Politecnico di Torino unitamente con le linee d'indirizzo generale dell'Amministrazione e del Consiglio Comunale, avevano concorso alla sua definizione.

Emergeva dalle risultanze della consulenza affidata al Politecnico, insieme alla necessità di un disegno che chiudesse a Sud la città in modo non casuale, ma morfologicamente definito, l'esigenza di intervenire sull'esistente non occupando nuovi suoli, bensì addensando l'uso delle aree compromesse storicamente. Nella loro più razionale utilizzazione veniva individuata la possibilità di aumentare l'"effetto città" che, particolarmente nella periferia degli ultimi 20/30 anni, era andato affievolendosi in uno sviluppo a chiazze e "a sfumatura" tra città e campagna.

Emblematica di questa espansione disordinata e priva di effetto urbano era indicata l'area della Piazza d'Armi, grande interruzione dell'espansione e occasione per una forte concentrazione della capacità insediativa eliminata nelle zone a maggior rischio, tramite una procedura di perequazione che prevedesse lo spostamento dei soli diritti di edificazione autonomamente commerciabili.

Un approfondimento giuridico, effettuato tramite il consulente legale del Comune, evidenziava come la procedura perequativa ipotizzata, ancorché delineata in alcune proposte di riforma alla legislazione nazionale formulate dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, non fosse praticabile con certezza di diritto nel contesto legislativo dell'epoca.

Non essendo praticabile, anche se auspicabile, questa ipotesi di perequazione urbanistica nei tempi propri della variante, si era comunque confermata la linea della compensazione degli stralci di capacità insediativa secondo logiche di addensamento dell'edificazione prevista su aree già compromesse dallo sviluppo urbano.

Si sommava alla condivisione del tema fondante della qualità connesso alla densità urbana, proposto dal Politecnico, la coscienza di un limite che il P.R.G.C. del gennaio '95 aveva ereditato da quello del 1974; limite consistente nella previsione di aree di espansione, sia nel centro urbano, sia nelle frazioni, a bassissimo indice volumetrico, che ha determinato tessuti edilizi fortemente sfrangiati, quasi a segnare, con una sfumatura e non con confini leggibili, la divisione tra aree urbane ed aree agricole producendo quell'effetto di mancanza di "qualità urbana" che caratterizza già alcune zone di espansione più recenti della città.

In sostanza, si era scelto di incidere sul piano regolatore, da una parte senza sacrificare ulteriormente suolo agricolo da destinare all'urbanizzazione e dall'altra con l'intenzione di generare effetti non solo quantitativi, ma anche morfologici, in alcune aree della città.

In sede di discussione delle osservazioni al preliminare della "Variante in itinere", in una logica di affinamento di tale scelta, le indicazioni del Politecnico erano state sviluppate su due direttrici apparentemente diverse, ma connesse nella stessa logica del miglioramento della qualità urbana, assumendo come destinatarie della scelta di addensamento volumetrico, non solo la Piazza d'Armi, ma anche altre parti del centro urbano e le frazioni.

La prima direttrice, individuando come area strategica quella della piazza d'Armi, mediava tra un pressoché totale riversamento della capacità insediativa su di essa e l'esigenza di affidarle un ruolo in prospettiva di localizzazione di un sistema di servizi urbani, capace di costituire contrappeso e polo alternativo a est del sistema delle piazze del centro storico.

Era stata pertanto ricollocata sulla piazza d'Armi una quota significativa della volumetria delle aree stralciate dalla "Variante in itinere", ma in misura da configurare, in sede di pianificazione particolareggiata, l'alternarsi di un sistema residenziale denso di tipo urbano alla creazione di grandi spazi per servizi di qualità; peraltro, la nuova edificazione era per consistente parte destinata ad edilizia

residenziale pubblica, contando sull'attuale assetto proprietario che rendeva attendibile una sua progettazione gestita da enti pubblici o comunque da operatori pubblico-privati.

In ragione della seconda direttrice, un'altra quota della capacità insediativa stralciata dalle aree a maggior rischio era stata utilizzata per un'operazione di addensamento delle aree già edificabili a bassa densità delle frazioni e del nucleo urbano, aumentandone l'indice volumetrico.

Gli aumenti di indice volumetrico, variamente definiti secondo la tipologia delle singole aree, sono stati comunque tali da migliorare l'utilizzazione del suolo senza alterare la tipologia edificatoria prevista dal piano regolatore, ma anzi da renderla più coerente con i sistemi edificati urbani di periferia preesistenti, in alcuni casi caratterizzati da densità medie più alte di quelle (variabili da 0,20 a 0,25 mc/mq) previste dal P.R.G.C. del gennaio '95, in quanto originati da regimi urbanistici addirittura precedenti il piano regolatore del 1974.

L'incremento, modesto, ma diffuso, della densità residenziale sulle aree di frangia, risponde sempre al principio di incidere sul disegno del territorio aumentandone la qualità urbana e senza ulteriori consumi di suoli, in coerenza, tra l'altro, con le indicazioni tecniche e lo spirito della legge regionale urbanistica. La rilocalizzazione delle volumetrie stralciate non aveva inciso sul dimensionamento della capacità insediativa.

CONTESTO

Rilevato che nell'ambito della pianificazione territoriale generale la trasformazione urbana, quantitativamente rilevante a scala nazionale e internazionale, ha trovato gli strumenti per la sua realizzazione in un contesto economico tipico dell'epoca post-industriale e della globalizzazione, caratterizzato dalla finanziarizzazione dell'economia e dallo spostamento della redditività degli investimenti dalla produzione alla rendita fondiaria, in una fase di forte espansione del mercato edilizio. Tuttavia, il Piano, pensato in un'ottica prevalentemente normativa, con prescrizioni di dettaglio, si è rivelato inadeguato a gestire i rapidi mutamenti imposti dalle condizioni economiche che hanno implicato l'approvazione di numerose varianti. Nei fatti, la gestione del Piano ha seguito la logica della cosiddetta "urbanistica contrattata", una modalità che si basa sulla volontà del proprietario delle aree e dell'investitore di massimizzare i propri profitti e che rende, però, complesso il controllo pubblico delle trasformazioni.

Il Piano regolatore, del resto, era stato elaborato nell'ambito di una visione politica e culturale improntata alla certezza dello sviluppo economico continuo come parametro indiscutibile. In questa logica si spiega la previsione di incremento degli abitanti ed il conseguente dimensionamento di capacità edificatorie e di dotazione di servizi. Nei fatti, l'incremento di popolazione non si è verificato nella Città e le dinamiche insediative hanno incrementato la città diffusa con espansioni a bassa densità e ad alto consumo di territorio al pari di molte aree urbanizzate contemporanee; tali fenomeni, non governati da adeguate politiche di tutela dei suoli liberi e di potenziamento del trasporto pubblico, generano le note conseguenze negative in termini di peggioramento delle condizioni ambientali e di vita dei cittadini.

A distanza di venti anni, si può guardare all'attuazione del Piano regolatore vigente con distacco ed equilibrio, anche a partire dalle mutate condizioni economiche e sociali, sempre più marcate dalla crisi economica iniziata con il crollo della borsa del 2008; l'esplosione della "bolla immobiliare", la conseguente crisi dell'edilizia, l'aumento della disoccupazione e della sottoccupazione, il diffondersi di nuove povertà e di nuovi bisogni impongono una revisione del Piano come strumento per costruire una città più incentrata sulla qualità e meno sulla quantità, più dettata da riequilibrio e da redistribuzione sul territorio di servizi e di opportunità, più in relazione con la scala metropolitana e regionale, con sguardo anche nazionale e internazionale.

Si tratta, pertanto, di prevedere una variante generale di revisione che sarà da sviluppare sullo sfondo non facile di un dibattito urbanistico debole, che non è stato in grado di indirizzare a livello nazionale le trasformazioni urbane dell'ultimo quindicennio, caratterizzate da euforia edificatoria, da eccessivo consumo di suolo, dal prevalere di interessi privati, a fronte di una inadeguatezza dell'intervento pubblico, conteso tra inefficienze e tagli di risorse.

La variante qui proposta è intesa come una sorta di "revisione" del piano vigente, arricchita di nuovi contenuti progettuali. Questa procedura è stata prescelta in quanto la redazione di un nuovo piano, che pure potrebbe essere una alternativa possibile, richiederebbe tempi di analisi, di elaborazione e oneri non sostenibili dall'Amministrazione.

Tuttavia non è secondario considerare che forse non è questo il tempo di una proposta di pianificazione tradizionale, di lungo periodo, rigida, basata su una visione univoca. A fronte di una società che sempre più richiede efficienza e flessibilità, è necessario prevedere strumenti di indirizzo che, senza abbandonare regole e controlli, abbiano caratteri di semplicità, di trasparenza e di resilienza, in grado di rispondere in tempo reale alle necessità di trasformazione; in altri termini devono essere previsti pochi e stringenti parametri strutturali in grado di garantire standard di servizi e di qualità urbana diffusi sul territorio, in relazione dialettica con la possibilità di elaborare proposte operative "leggere", in grado di stimolare e accogliere dinamiche di valorizzazione e di sviluppo; al tempo stesso, uno strumento più adeguato ai tempi deve mettere al centro della sua operatività il rispetto del contesto urbano, del patrimonio storico artistico, paesaggistico e anche identitario, la tutela delle risorse ambientali, la riqualificazione architettonica e funzionale, la cura del disegno urbano e degli spazi pubblici.

La città è nata come teatro dello scambio e della crescita, luogo della produzione e della cura, spazio di opportunità e di intensificazione delle relazioni. In una visione davvero moderna deve essere anche il luogo dell'eguaglianza, della ridistribuzione e delle opportunità e pari opportunità per tutti. In questa ottica la elaborazione della variante dovrà utilizzare, anche in modo innovativo, procedure di informazione e di trasparenza in grado di favorire la partecipazione dei cittadini.

Il governo del territorio costituisce un fondamentale strumento per il raggiungimento degli obiettivi delineati, da attuarsi tramite la revisione dello strumento urbanistico generale che dovrà altresì porre particolare attenzione al corretto inserimento nel contesto esistente con riferimento alla pianificazione della mobilità, delle infrastrutture, delle strutture produttive, del commercio ed alla tutela delle aree libere e verdi, oltreché alla riduzione del consumo di suolo.

La Legge Urbanistica Regionale (LUR) 5 dicembre 1977 n. 56, in ultimo rivisitata con la Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16, e più recentemente integrata con la Legge Regionale 31 maggio 2022 n. 7, ha ribadito il ruolo essenziale dei Piani regolatori come fulcro del governo del territorio.

Nel tempo sono stati approvati dalla Regione e dalla Provincia di Asti altri importanti provvedimenti che occorre obbligatoriamente considerare nell'ambito della pianificazione di carattere comunale:

1. il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011 (Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti);
2. il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale);
3. il Piano Territoriale della Provincia di Asti, approvato con D.C.R. n. 384-28589 del 5 ottobre 2004 (Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale);

Rispetto al ciclo di vita dei piani regolatori generali, la LUR così come rivisitata e modificata, all'articolo 17, comma 1 ha confermato che il P.R.G.C. ogni dieci anni è sottoposto a revisione, intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo e che è altresì oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico.

Il P.R.G.C. vigente a causa delle mutate condizioni socio-economiche, delle modifiche del quadro normativo di riferimento, nonché del lungo iter elaborativo e procedimentale, era già in parte superato al tempo della sua approvazione e questo ha comportato la necessità di un costante aggiornamento, cui si è dato corso tramite l'approvazione di numerose variazioni urbanistiche più o meno consistenti (38 tra

il giugno 2000 ed il dicembre 2022) che nel loro complesso sono andate al di là di una "manutenzione ordinaria" del P.R.G.C., anche a causa dell'effetto cumulativo di dette modifiche.

Tra le varianti approvate di più rilevante portata si possono richiamare le Varianti strutturali obbligatorie per l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e quella per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali.

Tale ricorso all'utilizzo delle varianti, in particolare quelle parziali, è stato ritenuto eccessivo e sulla base di queste considerazioni si ritiene urgente avviare la predisposizione di una Variante di revisione generale del vigente P.R.G.C. al fine di adeguarlo alle attuali esigenze, coerentemente con il Programma di Governo per la Città 2022-2027, presentato nella seduta del Consiglio Comunale del 12-13/07/2022.

La nuova visione urbana che scaturisce dal Programma è quella di una città multicentrica che riqualifichi le periferie, eviti la ghettizzazione sociale, sostenga le attività produttive esistenti, incentivi l'insediamento di nuove attività e l'innovazione tecnologica, valorizzi e tuteli le risorse ambientali, il patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, compreso il patrimonio industriale, privilegiando la manutenzione dell'edificato esistente. Le azioni da introdurre sono rivolte all'integrazione ed al decentramento dei servizi, all'implementazione della mobilità pubblica e a migliorare e a incentivare la mobilità sostenibile.

La revisione del P.R.G.C. deve basarsi sulla "conoscenza dello stato di fatto", cioè sullo stato di attuazione del Piano e su un censimento del patrimonio immobiliare inutilizzato e degradato, ai fini della pianificazione e della promozione del riuso e della riqualificazione.

Il P.R.G.C. vigente, all'atto della sua approvazione nell'anno 2000, ipotizzava una capacità insediativa teorica di 125.733 abitanti, ridefinita poi a 129.135 abitanti a seguito delle varianti. Tale capacità insediativa, a distanza di oltre 20 anni, risulta oggi fortemente sovradimensionata, sia per il calo demografico, sia per la redistribuzione della popolazione, con una popolazione effettiva residente al 31 Dicembre 2022 di 74.178 abitanti.

Pertanto la previsione assunta dal P.R.G.C. non ha trovato attuazione a più di vent'anni dalla sua approvazione, riscontrandosi viceversa una differenza tra capacità insediativa prevista ed effettivi residenti di 54.957 unità. Tendenza di decrescita confermata dai dati anagrafici comunali.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito di questo scenario della realtà territoriale astigiana, ha pertanto avviato nel corso degli ultimi mesi un'azione importante legata alla condivisione dei temi e delle priorità necessarie alla redazione della variante generale del P.R.G.C., attraverso molteplici incontri con le associazioni e gli ordini professionali che conoscono profondamente la realtà locale (Collegio dei Geometri, Ordini Professionali degli Ingegneri, Architetti, Geologi, Agronomi e delle Associazioni di categoria – Ascom Confcommercio Asti, Asti Agricoltura, CIA Agricoltori Italiani Asti, CNA Asti, Coldiretti Asti, Confartigianato Asti, Confesercenti Asti, Unione Industriale della Provincia di Asti e Confcooperative Asti-Alessandria).

INDICAZIONI INERENTI L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Tenendo conto di quanto sopra esposto, il Settore Urbanistica e Attività Produttive ha la necessità di affidare ad operatore economico presente sul mercato il *servizio per la redazione della variante generale al piano regolatore comunale* ai sensi dell’art. art. 17 commi 2 e 3 della Legge Regionale n. 56/77.

Al fine di acquisire il servizio in argomento, si ritiene opportuno stipulare un contratto di Accordo Quadro con unico operatore economico, ai sensi dell’art. 59 D.lgs 36/2023, sul quale basare successivi affidamenti specifici, in quanto soddisfa maggiormente le esigenze di flessibilità sia temporale che quantitativa rispetto ad altre fattispecie contrattuali.

Tale Accordo Quadro avrà durata di 48 mesi per permettere la puntuale esecuzione di tutte le prestazioni necessarie.

Il servizio in oggetto non è suddivisibile in lotti funzionali, prestazionali e quantitativi, in quanto prevede lo svolgimento integrato di più procedimenti inerenti la pianificazione urbanistica, la Valutazione Ambientale Strategica, Geologica-Idraulica, Sismica, la Verifica di compatibilità acustica e la programmazione commerciale.

È stato verificato, tramite consultazione dei rispettivi siti informatici, che, al momento, non risulta esistente una convenzione stipulata da Consip S.p.A, o dalla centrale di committenza regionale S.C.R. avente ad oggetto servizi comparabili con quelli oggetto della presente procedura e pertanto non è possibile ricorrere al convenzionamento di cui all’art. 26 della Legge 488/1999.

Per l’affidamento dell’Accordo Quadro in oggetto si propone di utilizzare la procedura aperta di cui all’art. 71 del D. Lgs. 36/2023, nel rispetto dei principi di cui agli artt. da 1 a 11 del citato decreto.

È stato predisposto un Progetto del servizio, ai sensi dell’art. 41 comma 12 del D.Lgs. 36/2023 costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica del Rup (All. A);
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale (All. B);
- Schema di contratto (All. C);

Il **cpv** del presente affidamento è 71410000-5 servizi di urbanistica.

VALORE STIMATO E QUADRO ECONOMICO DELL’ACCORDO QUADRO

Il valore complessivo stimato – ai sensi dell’art. 14 del D.lgs. 36/2023 - è quantificato in **€ 625.642,46 + contributo integrativo 4% e IVA**, incluse le opzioni, come di seguito dettagliato:

- **€. 417.112,82 + contributo integrativo 4% e IVA** per la durata di 48 mesi, come da Corrispettivi DM 17/06/2016 , non soggetto a ribasso;
- **€. 83.422,56 + contributo integrativo 4% e IVA** per la durata di 48 mesi, **soggetto a ribasso**;
- **€. 25.000,00 + contributo integrativo 4% e IVA** per eventuale revisione prezzi (art. 60 D. Lgs. 36/2023);
- **€. 100.107,08 + contributo integrativo 4% e IVA** per eventuale aumento del valore del contratto dovuto a modifiche contrattuali (art. 120 D. Lgs 36/2023).

Il **quadro economico degli oneri complessivi presunti** – escluse le opzioni di cui agli artt. 60 e 120 del D. Lgs. 36/2023 sopra indicate pari a € 125.107,08 + contributo integrativo 4% e IVA - per l’acquisizione del suddetto servizio è così composto:

	EURO
Valore complessivo dell'accordo quadro (esclusi contributo 4% e IVA), di cui: - € 417.112,82 <u>non</u> soggetto a ribasso - € 83.422,56 soggetto a ribasso	€ 500.535,38
Oneri da D.U.V.R.I.	€ 0,00
TOTALE VALORE STIMATO	€ 500.535,38
Somme a disposizione dell'Amministrazione , di cui: - contributo 4% : € 20.021,42 - IVA (22%) su 520.556,80 : € 114.522,50 - pubblicità legale (preventiva e successiva, IVA e bolli inclusi): € 5.000,00 - contributo ANAC (deliberazione n. 621/2022): € 410,00 - incentivo ex art. 45 del D.Lgs. 36/2023: € 10.010,71	€ 149.964,63
TOTALE COMPLESSIVO INCLUSA IVA	€ 650.500,01

Il valore complessivo dell'accordo quadro è stato determinato in seguito ad istruttoria del Servizio Pianificazione Generale e S.U.A.P – S.P.U.N., con la collaborazione degli ordini professionali - ordine Ingegneri e Architetti, Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali, Collegio dei Geometri, Ordine dei Geologi del Piemonte, tenendo conto dei Corrispettivi di cui al DM 17/06/2016 (pianificazione urbanistica).

Tale valore complessivo comprende tutte le attività connesse e necessarie alla redazione della variante urbanistica generale del PRGC e nello specifico è stato determinato come sommatoria dei compensi relativi alle seguenti attività:

- a) adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- b) redazione degli elaborati di Piano Regolatore ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77;
- c) aggiornamento, eventuale modifica e/o conferma del quadro conoscitivo e prescrittivo dell'attuale P.R.G.C., in ordine agli aspetti geologici, idraulici, sismici, nonché del piano assetto idrogeologico (PAI) e di tutte le vigenti normative in materia;
- d) verifica di compatibilità ed adeguamento agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
- e) verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica vigente presso il Comune di Asti;
- f) verifica di compatibilità con gli aspetti agronomici e forestali;
- g) verifica di compatibilità con i Criteri Commerciali e di logistica vigenti presso il Comune di Asti, nonché l'individuazione delle aree di cui all'art. 52 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- h) esame e raccordo in materia di mobilità sostenibile ed opere pubbliche;
- i) revisione ed aggiornamento delle Norme Tecniche Di Attuazione e Schede di Zona, in rapporto alla rinnovata veste grafica del piano, ai riferimenti normativi, ai collegamenti con il Regolamento Edilizio;
- j) adeguamento dei contenuti del P.R.G.C. al nuovo Regolamento Edilizio comunale adeguato ai disposti della D.C.R. Piemonte n. 247-45856;
- k) coordinamento con il Piano Urbano del Traffico (PUT) e con il Piano del Verde;
- l) adeguamento delle aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.);
- m) procedimento Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 3 bis della L.R. 56/77 ovvero del documento finalizzato alla fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;
- n) verifiche di compatibilità con gli aspetti archeologici e storici;
- o) pianificazione installazione impianti radioelettrici (piano comunale di macro localizzazione degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisive);
- p) redazione di cartografia su base catastale aggiornata e aerofotogrammetria georeferenziata con le opportune verifiche in merito alle aree a servizi e alle infrastrutture esistenti in progetto, così come la definizione grafica delle differenti fasce di rispetto, quali strade, fiumi, tralicci, ferrovia, cimiteri, elisoccorso, ecc.;

Il valore economico del servizio è adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro, ai sensi dell'articolo 26 comma 6 del D.Lgs. 81/2008.

Trattandosi di servizi di natura intellettuale non occorre redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi (DUVRI) di cui all'art. 26, comma 3 del D.Lgs. 81/2008;

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno partecipare alla procedura di gara gli operatori economici di cui agli artt. 65 e 66 del D. Lsg. 36/2023 per i quali non sussistono i motivi di esclusione di cui all'articolo 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 ed in possesso dei requisiti speciali, di cui all'art. 100 del medesimo decreto, come di seguito precisato:

Requisiti di idoneità professionale:

- *In caso di società:* iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o equivalente in paesi dell'U.E. per attività coerenti con l'oggetto dell'Accordo Quadro;
- Iscrizione nei rispettivi albi/ordini professionali per tutte le competenze di cui al gruppo di lavoro previsto all'art. 9 del Capitolato Speciale;

Capacità tecniche e professionali

- il gruppo di lavoro deve possedere i requisiti di capacità professionale indicati all'art. 9 del capitolato speciale.

In caso di raggruppamenti temporanei, inoltre, deve essere prevista la presenza di almeno un **giovane professionista**, laureato abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello Stato membro dell'Unione europea di residenza, quale progettista della pianificazione urbanistica.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte saranno valutate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto previsto all'art. 108 del D. Lgs. 36/2023, utilizzando i criteri di valutazione sotto indicati:

1 - proposta metodologica - 80 punti

2 - ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara indicato al punto 3.2 - 20 punti

Il punteggio massimo complessivo attribuibile alle singole offerte è pari a 100.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando il metodo aggregativo compensatore,

tramite la seguente formula:

$$C(a) = \sum [W_i \cdot V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente definitivo dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

Σ = sommatoria.

La Commissione ammetterà alla valutazione dell'offerta economica esclusivamente i concorrenti che avranno ottenuto almeno quaranta (40) punti nella valutazione complessiva della proposta metodologica. Le proposte metodologiche che avranno ottenuto un punteggio complessivo **inferiore a quaranta (40)** saranno pertanto escluse dalla procedura.

L'accordo quadro sarà aggiudicato al concorrente che avrà riportato il punteggio più alto derivante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti alla proposta metodologica e al ribasso percentuale sul prezzo a base di gara.

A) PROPOSTA METODOLOGICA: Max punti 80/100

Ferme restando le prescrizioni minime di cui al capitolato speciale descrittivo e prestazionale, i concorrenti dovranno apportare valore aggiunto al servizio, offrendo in caso di aggiudicazione, gli elementi riportati nella tabella riportata di seguito, senza oneri per l'Amministrazione.

L'offerta tecnica dovrà essere composta da una **relazione tecnico metodologica, composta da sei distinti fascicoli**, riguardanti gli elementi descritti nella tabella di seguito riportata, al fine di definire i livelli qualitativi attesi e di correlare agli stessi un determinato punteggio, assicurando la trasparenza e la coerenza delle valutazioni. I predetti fascicoli non dovranno superare le **10 facciate in formato A4**, con caratteri non inferiori al **corpo 10**.

TABELLA A - ELEMENTI DI NATURA QUALITATIVA	
CRITERI DI VALUTAZIONE	Punteggio max
<p><u>Definizione delle modalità con le quali incentivare ed attuare processi di rigenerazione urbana.</u></p> <p>Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, delle metodologie atte a conseguire gli obiettivi in ordine all'introduzione della rigenerazione urbana quale modalità di intervento a gestione della città consolidata e nello specifico favorire il completamento, lo sviluppo, la valorizzazione e la rigenerazione del tessuto urbano abitativo, produttivo, commerciale e sociale, con particolare riguardo alla funzione di volano costituito dal settore commerciale.</p> <p>Sarà posta particolare attenzione alle azioni atte a privilegiare la pianificazione attenta al recupero, alla riqualificazione ed alla "ricucitura" urbana, con particolare sensibilità in merito ai "contenitori" cittadini dismessi.</p>	15
<p><u>Definizione delle modalità con le quali conseguire la riduzione del consumo di suolo intervenendo sui c.d. residui di Piano.</u></p> <p>Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, avvalendosi anche di "buone pratiche", delle metodologie atte a conseguire gli obiettivi in ordine alla riduzione del consumo di suolo agricolo intervenendo sul c.d residuo di Piano. Dovranno essere sviluppate ed integrate le metodologie suggerite dell'atto di indirizzo (deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14/07/2023), anche variandone le caratteristiche, a condizione di conseguirne comunque gli obiettivi prefissati.</p>	20
<p><u>Azioni finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale, tra cui la tutela delle risorse idriche, l'incremento di permeabilità dei suoli, la gestione dei rifiuti, la limitazione delle fonti di inquinamento, l'efficienza energetica del nuovo patrimonio edilizio oltre che la riqualificazione del patrimonio esistente, la salvaguardia del paesaggio.</u></p> <p>Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, avvalendosi anche di "buone pratiche", delle metodologie atte a conseguire gli obiettivi in ordine alla sostenibilità ambientale ed alla "componente verde", attraverso la quale la pianificazione in essere dovrà garantire alla popolazione una serie di esternalità positive, atte al miglioramento della qualità di vita in ambiente urbano anche finalizzate ad una diminuzione del consumo di suolo, attraverso la riduzione delle aree edificabili inattuabili o superflue, prevedendo compensazioni tramite interventi di rinaturalizzazione, ove non vi siano alternative (es. simulatori digitali, quantificazione delle compensazioni ambientali).</p>	10
<p><u>Definizione delle modalità con le quali conseguire la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.</u></p> <p>Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, avvalendosi anche di "buone pratiche", delle metodologie atte a conseguire gli obiettivi in ordine alla</p>	15

valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (anche integrando il medesimo con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo agricolo ed incentivazione della rigenerazione urbana). Sarà posta particolare attenzione a proposte di creazione di una schedatura dei fabbricati comunali in disuso, che ne documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione o alterazione ed i diversi stati di conservazione. Ogni scheda potrà inoltre definire gli interventi ammissibili nell'edificio considerato.	
<u>Definizione delle modalità con le quali conseguire l'obiettivo di <i>transizione ecologica della città pubblica</i>.</u> Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, avvalendosi anche di "buone pratiche", delle metodologie atte a conseguire l'obiettivo di transizione ecologica della città, con particolare riguardo alla mobilità sostenibile ed alle nuove forme di produzione e trasmissione dell'energia da fonti rinnovabili.	10
<u>Definizione delle modalità con le quali conseguire l'obiettivo di <i>sostenibilità sociale</i>.</u> Descrizione, su base tecnico scientifica ed esperienziale, avvalendosi anche di "buone pratiche", delle metodologie atte a conseguire gli obiettivi per la trasformazione della città affinché sia a misura di bambino, senza ostacoli per la vita di chi è portatore di disabilità e che offra risposte al bisogno primario del diritto alla casa.	10
TOTALE PUNTEGGIO MASSIMO	80

Ciascun commissario assegnerà discrezionalmente, ad ogni criterio di valutazione sopra indicato, un coefficiente, compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, secondo la griglia di valutazione indicata di seguito (tab. A):

Tabella A - Griglia di valutazione

Giudizio	Principi motivazionali	Coefficiente di prestazione
Ottimo	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto pienamente esaustivo e qualificante	1,00
Buono	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto esaustivo e qualificante	0,75
Discreto	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto discretamente esaustivo e qualificante	0,50
Sufficiente	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto poco esaustivo e qualificante	0,25
Insufficiente	L'elemento oggetto di valutazione non è ritenuto esaustivo e qualificante	0,00

L'assegnazione dei coefficienti dovrà essere effettuato dai commissari discrezionalmente, in modo oggettivo ed omogeneo, tenendo conto:

- della completezza e chiarezza della proposta metodologica;
- della coerenza con gli obiettivi;
- del carattere innovativo dal punto di vista prestazionale.

Successivamente, per ogni offerta e per ciascun criterio, si provvederà a:

- calcolare la **media dei coefficienti** attribuiti dai singoli commissari ad ogni criterio;
- a riportare a $V(a) = 1$ la media più alta, riproporzionando quindi le medie relative altri concorrenti, determinando il **coefficiente definitivo** (riparametrazione); si precisa che verrà effettuato

- l'arrotondamento alla seconda cifra decimale e che in caso di una sola offerta in esame i punteggi non verranno riparametrati,
- calcolare il punteggio moltiplicando ciascun coefficiente definitivo per il peso/punteggio massimo:
Punteggio = V(a) x Peso

Si precisa inoltre che nel caso in cui nessuna offerta tecnica ottenga il punteggio complessivo massimo attribuibile (80 punti), non verrà effettuata alcuna ulteriore riparametrazione dei punteggi.

B) OFFERTA ECONOMICA: Max punti 20/100

L'offerta consisterà in un ribasso percentuale sul prezzo posto a base di gara, indicato al punto 3.2 del capitolato speciale (€ 83.422,56 + contributo integrativo 4% e IVA).

Per l'offerta economica è attribuito un *coefficiente*, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la **formula con interpolazione lineare**, arrotondando alla seconda cifra decimale:

C_i	=	(R_a/R_{max})
-------	---	-----------------

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;
 R_a = ribasso percentuale dell'offerta del concorrente *i*-esimo;
 R_{max} = ribasso percentuale dell'offerta più conveniente

Il punteggio dell'offerta economica verrà calcolato secondo la **formula $P_i = C_i \times 20$**

Il **punteggio totale** è dato dalla somma del punteggio assegnato all'offerta tecnica ed il punteggio assegnato all'offerta economica.

Ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023, si stabilisce che si procederà alla **verifica dell'offerta** del concorrente primo in graduatoria se appare anormalmente bassa in base al seguente criterio:

- rapporto tra punteggio totale ottenuto dal primo in graduatoria (P_{t1}) e la media dei punteggi totali ottenuti dagli altri concorrenti (P_{tm}) sia uguale o superiore a 1,30 : **$P_{t1}/P_{tm} \geq 1,30$**

In caso di meno di 5 concorrenti, il criterio di cui sopra non verrà applicato.

La stazione appaltante si riserva comunque di richiedere chiarimenti e giustificazioni in caso di dubbi circa la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità della migliore offerta.

IL RUP
Ing. Chiaffredo FANTONE
(sottoscritto digitalmente)