

## AVVISO PUBBLICO

PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER SELEZIONARE PROPOSTE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI UN "PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA'"

(Approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 32 del 11/09/2018 )

**L'Amministrazione Comunale di RAGUSA**

### Premesso

- Che è stata pubblicata in data 25.05.2018 sulla G.U.R.S. n° 23 il Decreto 2 maggio 2018 dell'Assessorato delle Infrastrutture e della mobilità recante l'Avviso pubblico per l'accesso ai contributi per i "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città.";
- Che in data 27.07.2018 prot. 39155 l'Assessorato Regionale delle infrastrutture e della Mobilità ha differito al 15.10.2018 il termine ultimo per la presentazione delle proposte da parte dei comuni fissato nell'avviso pubblico per l'accesso ai contributi per i "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città";
- Che i programmi integrati hanno l'obiettivo di contribuire alla ricucitura urbanistica delle zone oggetto dell'intervento, mediante la riqualificazione degli ambiti fortemente degradati, con la dotazione di tutte quelle opere infrastrutturali e servizi pubblici e sociali, indispensabili per evitare una marginalizzazione sociale delle aree interessate, nonché la realizzazione di alloggi sociali, fermo restando il vincolo della locazione di cui al successivo art. 5.
- Che gli stessi sono attuati obbligatoriamente con il concorso di risorse pubbliche e private e devono comprendere interventi di edilizia abitativa e interventi di riqualificazione.  
In particolare:
  - a) interventi a carattere edilizio, finalizzati all'incremento del numero di alloggi a canone sostenibile, da immettere nel mercato e da locare alle categorie "svantaggiate" previste dal proprio decreto assessoriale del 5 dicembre 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 54 del 30 dicembre 2011, nonché anche dalla realizzazione di alloggi privati;
  - b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo sociale, per categorie sociali svantaggiate;
  - c) gli interventi potranno, inoltre, prevedere la creazione di spazi socio-educativi, ricreativi e sportivi, culturali, e servizi abitativi, di pertinenza, in favore dei soggetti beneficiari di alloggi sociali (e prioritariamente rivolti a questi ultimi), mediante l'infrastrutturazione di spazi e/o porzioni delle strutture esistenti.
  - d) Sono inoltre elementi essenziali gli interventi finalizzati alla promozione di iniziative atte a incentivare l'utilizzo delle risorse naturali e garantirne un uso efficiente ed efficace.
  - e) Gli alloggi realizzati e/o recuperati da operatori privati, per i quali sarà richiesto il contributo, andranno comunque locati a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modifiche ed integrazioni e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione siciliana, ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il livello del canone concordato, il cosiddetto canone speciale (comma 114, art. 3, legge n. 350/2003) non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio.
  - f) Ai fini del presente avviso, per poter presentare una proposta di programma integrato è necessario dimostrare
    - con titolo idoneo la piena e totale disponibilità dell'immobile o degli immobili oggetto del progetto
    - che l'intervento proposto sia idoneo a sviluppare diritti urbanistici aventi destinazione edilizia prevalentemente (almeno 70% della superficie complessiva) di tipo residenziale e, in ogni caso, un numero di alloggi a canone sostenibile realizzabili pari ad almeno 30 unità immobiliari i comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti, sempre in classe energetica A.
- Che questa Amm.ne Comunale ha intenzione di realizzare nel proprio territorio interventi di social housing

- stante le molteplici richieste pervenute agli uffici in merito a contributi integrativi dei canoni di locazione;
- Che l'area di intervento dovrà ricadere all'interno del centro urbano;
  - Che il bando prevede per i comuni con popolazione superiore a 30.000 ab. la realizzazione di almeno n. 30 alloggi di social housing e che quindi il promotore dovrà fare una proposta tale da raggiungere il numero minimo di alloggi richiesto;

#### **Avvisa che**

- Considerato che l'avviso pubblicato per l'accesso ai contributi per i "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città" prevede la partecipazione di enti pubblici e privati alla realizzazione dei programmi, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno indire una manifestazione di interesse al fine di promuovere la presentazione, da parte di soggetti pubblici e privati interessati (Province, IACP, imprese di costruzione e loro consorzi, cooperative edilizie e loro consorzi, associazioni imprenditoriali, fondazioni, enti religiosi, ex-IPAB, imprese sociali e cooperative aventi fra gli scopi statuari la realizzazione di interventi di edilizia sociale, operatori finanziari quali società di gestione del risparmio, istituti finanziari, società di sviluppo immobiliare e soggetti privati singoli o associati), di Proposte di Programmi di edilizia sociale (social housing) per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;

#### **Obiettivi**

- Obiettivo è quello di consentire al Comune di Ragusa di far fronte al fabbisogno abitativo, con particolare riferimento alle fasce più deboli, e di consentire inoltre una più razionale utilizzazione e riorganizzazione di porzioni del territorio urbanizzato mediante il potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con il massimo contenimento della spesa pubblica;
- Le aree di intervento sono quelle comprese all'interno del centro urbano in un'ottica di riqualificazione e ripopolamento dello stesso;
- L'obbiettivo complementare che l'Amm.ne vuole raggiungere è anche quello di dotare le aree anche di servizi alle residenze al fine di creare nuove centralità urbane;

#### **Criteri di ammissibilità**

- La proposta dovrà riguardare interventi di recupero di manufatti edilizi esistenti e/o di aree libere ubicate all'interno del centro urbano.
- Gli interessati che vorranno prendere visione e richiedere, a proprie spese, il rilascio della documentazione urbanistica che riterranno utile per le finalità del presente avviso, potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale, tutti giorni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

#### **Caratteristiche dei Programmi di Social Housing**

- L'housing sociale nasce con la finalità di ampliare, qualificandola, l'offerta degli alloggi in affitto e in vendita mettendo a disposizione nuove unità abitative a favore di quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato.
- I progetti, partendo dall'analisi dei fabbisogni abitativi, dovranno porre come prioritario il tema della sostenibilità, come capacità di soddisfare un'esigenza sociale sia come sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, che si potrà raggiungere dando spazio anche all'edilizia residenziale libera, degli uffici, e terziaria in genere senza tradire la finalità sociale.
- L'obbiettivo è dunque quello di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso la costruzione, gestione, l'acquisto e l'affitto di alloggi sociali.
- Particolare attenzione dovrà essere fatta anche alla qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante migliorando per esempio l'efficienza energetica degli edifici e dotando le aree di intervento di servizi e attrezzature pubbliche e private.

#### **Documentazione richiesta**

Il Programma di intervento dovrà contenere:

- 1) **Relazione tecnico- illustrativa** contenente la descrizione puntuale dell'intervento proposto e, inoltre la determinazione analitica degli effetti dell'intervento sul territorio in termini:
  - *Ambientali (intensificazione dell'inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, etc.);*

- *Sociali (intensificazione o riduzione del livello di emarginazione, integrazione e sviluppo);*
  - *Territoriali (livello delle dotazioni di standards, miglioramento della mobilità e della sicurezza stradale).*
- 2) Piano economico-finanziario** contenente la suddivisione della superficie edificabile nelle varie destinazioni d'uso previste, la stima dei principali capitoli di spesa relativi all'investimento suddiviso per destinazioni d'uso e il mix commerciale ipotizzato, in particolare:
- o Esplicitazione delle attese di valorizzazione delle aree/immobili oggetto della proposta;
  - o Definizione degli eventuali oneri comunali e/o opere di urbanizzazione previste;
  - o Definizione degli eventuali costi di demolizione di immobili esistenti e/o di bonifica delle aree;
  - o Stima del costo di costruzione per interventi ex novo e/o di ristrutturazione di immobili esistenti stima delle spese tecniche, progettuali ed eventuali altre spese previste per l'intervento con riferimento ai con allegato il Q.T.E. previsto per gli alloggi di edilizia sociale al fine di verificare i limiti massimi di costo di cui al D.D.G. n. 2982 del 9 dicembre 2015 del Dipartimento infrastrutture e trasporti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana del 31 dicembre 2015, recante "Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sociale";
  - o Esplicitazione del mix commerciale ipotizzato (es. percentuale di mq in vendita libera, vendita convenzionata, locazione calmierata, locazione con patto di futura vendita, etc.) e dei relativi livelli di prezzo e canoni previsti;
  - o Stima dei prezzi e canoni di mercato relativi al contesto di riferimento dei singoli ambiti di intervento;
  - o Stima delle tempistiche di attivazione del progetto e di realizzazione e commercializzazione dell'intervento (crono programma).
- 3) Bozza di convenzione** costituente impegnativa di Programma contenente:
- *Il programma dettagliato, i tempi di attuazione (crono programma) e le garanzie fornite per il suo totale rispetto;*
  - *La disciplina che regola i rapporti tra soggetti promotori e/o attuatori del programma ed il Comune e tra i soggetti attuatori stessi;*
  - *Modalità di costituzione delle garanzie di carattere finanziario a carico dei soggetti attuatori. Detta bozza sarà formalmente sottoscritta in caso di finanziamento, impegnativa fin d'ora per il partecipante e per l'Amministrazione dopo l'approvazione dell'organo competente.*
- 4) Rappresentazione grafica dell'intervento** proposto contenente almeno i seguenti elaborati:
- *Schema planivolumetrico degli interventi proposti, con a corredo tutti gli elaborati necessari a comprendere il carattere dell'intervento;*
  - *Planimetria della zona oggetto di intervento con localizzazione delle opere proposte e estratto di P.R.G. vigente con relative norme tecniche di attuazione;*
  - *Progetto di massima degli alloggi con differenziazioni tipologiche (a soddisfare la pluralità di funzioni e tipologie richieste) e con gli elementi dimensionali di progetto (indicando demolizioni, ampliamenti, sopralzi o nuove costruzioni);*
  - *Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; schema piano - volumetrico della soluzione progettuale con sezioni, profili significativi;*
  - *Rappresentazioni fotografiche dell'esistente e simulazione dell'intervento e del contesto ed altre rappresentazioni ritenute utili dal proponente alla lettura della proposta;*
- 5) Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dell'area e/o degli edifici oggetto della proposta di Social Housing.**

#### **Criteri di Valutazione**

1. La selezione e la valutazione delle proposte sarà effettuata da una commissione composta da dirigenti comunali nominati dal Sindaco. La commissione sarà integrata da un funzionario con compiti di segreteria.
2. La commissione potrà, nel corso dei lavori, richiedere ai soggetti proponenti precisazioni sia scritte che in audizione, sulla documentazione già presentata, al fine di meglio comprendere le caratteristiche dell'intervento e procedere ad una più oculata valutazione.
3. La valutazione delle proposte avverrà mediante attribuzione di punteggi secondo gli indicatori di seguito riportati.
  - a) Qualità della proposta (max 30 punti) con riferimento
    - a1) capacità di promuovere mix sociale di funzioni, di offerta abitativa, tipologico, di relazioni urbane con il

contesto e dotazione di spazi verdi attrezzati al fine di realizzare alloggi sociali destinati alla locazione a canone sostenibile;

- a2) efficace proposta relativa alla modalità di gestione degli alloggi in locazione e dei servizi offerti per tutto il periodo della durata prevista a seconda del tipo di contribuzione indicata;
- b) capacità di contribuire alla riduzione del disagio sociale e alla rigenerazione fisica, sociale ed economica dell'area di intervento (da dimostrare con un apposito elaborato) (max 10 punti);
- c) grado di fattibilità amministrativa in relazione alla conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti (max punti 10);
- d) minimizzazione del c.d. "consumo di suolo" a favore di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o recupero di aree urbane dismesse (punti 5);
- e) qualità edilizia e ambientale, con particolare riferimento all'adozione di soluzioni per il contenimento dei consumi energetici degli edifici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili (max punti 20);
- f) proposte per le quali i privati prevedano una integrazione con fondi propri del contributo pubblico (Stato/Regione): 0,50 per ciascun punto percentuale di integrazione (max punti 5);
- g) realizzazione da parte dei privati di un numero di alloggi convenzionati senza alcun contributo pubblico pari almeno al numero di alloggi a canone sostenibile per i quali si chiede il contributo (punti 20);

**Per quanto non esplicitamente detto si rimanda all'avviso pubblico pubblicato sulla G.U.R.S. n. 23 del 25.05.2018 a cui il proponente dovrà attenersi nella presentazione della proposta.**

### **Iter Amministrativo**

Le procedure di istruttoria e l'iter di presentazione, valutazione ed eventuale approvazione della proposta prevede:

#### Ifase

- h) Presentazione della proposta del Programma di Social Housing da parte del soggetto pubblico-privato, quale manifestazione d'interesse.
- i) Valutazione dell'ammissibilità delle proposte pervenute, effettuata da apposita commissione tecnica comunale, in quanto compatibili con le prescrizioni e le linee guida del presente Avviso.
- j) fase
- k) Sottoscrizione di una impegnativa unilaterale da parte del/i proponente/i della/e proposta/e dichiarata/e ammissibile/i per l'avvio delle procedure successive e per la realizzazione e gestione delle opere costituenti la proposta vincolante per dodici mesi e comunque fino alla pubblicazione della graduatoria regionale;
- l) Presentazione, a cura del Comune di Ragusa della/e proposta/e giudicata/e ammissibile/i all' Assessorato delle Infrastrutture e Mobilità per la richiesta del contributo;

### **Modalità e Termini di Presentazione**

La Proposta di Programma, completa della documentazione come sopra richiesta, dovrà essere accompagnata da specifica istanza avente come riferimento il presente avviso pubblico e dovrà essere consegnata in plico chiuso con lembi controfirmati contenente duplice copia della documentazione e di un CD contenente gli elaborati presentati in formato .pdf.

All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura "Proposta di Manifestazione di interesse – Programma Integrato Comune di Ragusa".

Il plico dovrà essere consegnato al protocollo comunale entro e non **oltre le ore 09:00 del giorno 05/10/2018**

### **Clausole di salvaguardia**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, non è impegnativo per l'Amministrazione comunale e non è impegnativo per i Soggetti che dovessero aderire al Bando.

Nulla è dovuto dal Comune di Ragusa, anche a titolo di rimborso spese, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti con l'iniziativa o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non dovesse concludersi in senso positivo.

Il recepimento delle proposte, quali manifestazioni di interesse in adesione all'iniziativa, non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attualità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del Comune di Ragusa.  
Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune di Ragusa.  
Per quanto non espressamente richiamato nel presente avviso, si fa riferimento al contenuto della normativa regionale più volte richiamata.

#### **Tutela della privacy**

Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale e saranno trattate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali.