

## 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'"

(Allegato alla Delibera di Giunta Municipale n. ....del .....

#### L'Amministrazione Comunale di TRAPANI

##### 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 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. Ai fini del presente avviso, per poter presentare una proposta di programma integrato è necessario dimostrare (i) con titolo idoneo la piena e totale disponibilità dell'immobile o degli immobili oggetto del progetto e (ii) 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 storico e che a tal fine il Comune di Trapani individua un immobile di sua proprietà sito in via Carreca, per complessivi n. 14 alloggi residenziali di

diverse superfici per un totale complessivo di mq. 756,00, che risulta inserito nel piano delle alienazioni che dovrà essere oggetto di intervento della proposta;

- 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;
- Che nell'ambito delle urbanizzazioni e dei servizi, che la proposta di programma integrato dovrà contenere, è intendimento di questa Amm.ne collegare virtualmente gli interventi di social housing con la riqualificazione di un immobile sempre di proprietà del Comune di Trapani e precisamente la ex scuola Buscaino Campo da destinare all'offerta culturale eno-gastronomica, agro-alimentare e sportiva.

#### **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 Trapani 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 storico in un'ottica di riqualificazione e ripopolamento dello stesso;
- L'obiettivo 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 su manufatti edilizi esistenti e localizzati all'interno del centro storico.  
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'obiettivo 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.

La documentazione richiesta per inoltrare una Proposta di Programma Integrato contenete una relazione descrittiva degli elementi costitutivi, delle finalità e delle modalità di attuazione, con particolare riferimento agli aspetti urbanistici, (possesso di titolo abilitativo, conformità allo strumento vigente ed eventuale iter per l'avvio delle realizzazioni) ambientali ed edilizi articolata come appresso

- 1) **Relazione tecnico- illustrativa** contenente la descrizione puntuale dell'intervento proposto da cui si evinca la capacità di contribuire alla riduzione del disagio sociale ed alla rigenerazione fisica, sociale ed economica dell'area di intervento, la determinazione degli effetti dell'intervento sul territorio in termini potrà essere illustrata nei tre seguenti capitoli:
  - *Ambientale (intensificazione dell'inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, etc.);*
  - *Sociale (intensificazione o riduzione del livello di emarginazione, integrazione e sviluppo);*
  - *Territoriale (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 Piano economico finanziario, con la quantificazione complessiva dei costi e la ripartizione degli stessi in funzione della fonte di finanziamento in modo che si evinca la sostenibilità dell'intervento 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) Elaborato di sintesi contenente la descrizione degli elementi utili all'attribuzione del punteggio determinato per ciascuno dei criteri di valutazione di cui all'art- 6 dell'avviso regionale

- 6) **Titolo idoneo, a dimostrazione della piena e totale disponibilità dell'immobile o degli immobili oggetto del progetto;**
- 7) **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi di legge, con la quale gli amministratori delle imprese, cooperative o consorzi o il rappresentante legale di fondazioni, si impegnano a mantenere in affitto gli alloggi per il numero di anni corrispondente alla tipologia di costruzione riportata ai punti successivi.**
- 8) **Sottoscrizione patto di legalità come da modello allegato A.**

#### **Criteria di Valutazione**

1. La selezione e la valutazione delle proposte sarà effettuata da una commissione composta da tre 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 18 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 22);
  - 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 10);
  - 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 15);
  - f) proposte per le quali i privati prevedano una riduzione del contributo pubblico (Stato/Regione): 0,50 per ciascun punto percentuale di riduzione (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 8);

**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:

##### I fase

- a) Presentazione della proposta del Programma di Social Housing da parte del soggetto pubblico-privato, quale manifestazione d'interesse.
- b) 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.

##### II fase

- a. 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;
- b. Presentazione, a cura del Comune di Trapani 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 Trapani".

**Il plico dovrà essere consegnato al protocollo comunale entro la data perentoria del 20/09/2018.**

#### **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 Trapani, 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 Trapani.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune di Trapani.

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.



Unione Europea  
Repubblica Italiana

## **Regione Siciliana**

Assessorato Regionale delle Infrastrutture  
e della Mobilità  
Dipartimento Regionale delle Infrastrutture  
della Mobilità e dei Trasporti  
Servizio 7 " Politiche Urbane e Abitative "  
Via Leonardo da Vinci n. 161 – 90145 PALERMO  
U.O. S7.02

**Palermo** Prot. n. **39155** del **27/07/2018**

Allegati n.

Oggetto: Piano nazionale di edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 –  
“Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città” -

### AVVISO DI PROROGA

Con riferimento al termine previsto 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”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 23 Parte I, del 25 maggio u.s. pervengono dalle amministrazioni comunali numerose richieste di differimento della scadenza, nelle quali le stesse rappresentano la difficoltà di rispettare i termini previsti, in quanto le procedure richieste dall'avviso – tra cui la selezione pubblica del partner privato - necessitano di tempi non compatibili con la scadenza prevista ed anche perchè il personale carente dei comuni e la contemporanea sosta feriale del periodo estivo non consentono di svolgere celermente tutte le attività propedeutiche alla partecipazione al bando pubblico.

Per quanto sopra esposto, al fine di consentire la partecipazione al maggior numero di comuni possibile e facendo proprie le motivazioni espresse dai sindaci, il termine di scadenza per la presentazione delle proposte da parte dei comuni interessati, è differito al **15 ottobre 2018**.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento e nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.

Il Dirigente Generale  
Dott. Fulvio Bellomo

*firmato*