

COMUNE DI SCALEA

Provincia di Cosenza

Promozione di un programma in ambito urbano finalizzato alla riqualificazione edilizia e urbanistica di quartieri degradati, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, all'integrazione sociale e all'incentivazione dell'offerta occupazionale, denominato **"CONTRATTO DI QUARTIERE II"**.

AVVISO PUBBLICO n.2

Invito alla manifestazione d'interesse per l'inserimento nel programma **"CONTRATTO DI QUARTIERE II"** di proposte private d'intervento.

Visti:

- il decreto ministeriale 30 dicembre 2002 pubblicato sulla G.U.R.I n.94 del 23 aprile 2003;
- il decreto ministeriale del 21.11.2003 con il quale è stato approvato il bando per la formulazione dei programmi nelle regioni Toscana, Campania e Calabria;
- gli artt. 4 e 5 del bando, secondo il quale, detti programmi sono finalizzati prioritariamente ad incrementare, anche con il supporto di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo prevedendo, al contempo, misure ed interventi per favorire l'occupazione e l'integrazione sociale;
- l'art.5 dello stesso bando, per cui ciascun programma può prevedere interventi finanziati con ulteriori risorse pubbliche e/o private, e che la partecipazione finanziaria dei cittadini interessati è di assoluto rilievo;
- l'art.2 comma 5 del bando secondo il quale i programmi devono essere presentati presso Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti entro il 24.07.2004 (180 gg. dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I del 27.01.04).
- la delibera della Giunta Comunale n. 149 del 08.07.2004 con la quale è stato definito il perimetro dell'ambito da sottoporre a Contratto di Quartiere (Allegato 1);
- visto il bando pubblicato all'Albo pretorio dal 09.07.04 al 19.07.04 al n.732;
- il decreto ministeriale prot.n. 711/CD del 21.07.2004 con il quale è stato prorogato al 30.09.2004 il termine di consegna delle domande di finanziamento dei "Contratti di quartiere II"

Considerato che:

- il predetto bando n.732 del 09.07.04 non ha avuto alcuna adesione;
- l'amministrazione comunale intende promuovere un programma atto ad accedere ai finanziamenti previsti dal citato bando;

- il programma promosso dal Comune di SCALEA (Allegato 1) per l'area, tende a conseguire un miglioramento del contesto economico, sociale e ambientale delle periferie della città attraverso:
 1. la riqualificazione di insediamenti di Edilizia Economica e Popolare;
 2. il collegamento di queste aree alla struttura urbana esistente, attraverso una più stretta integrazione fisica e sociale;
 3. la costruzione di una rete di servizi e attrezzature che costituisca il supporto alle relazioni e agli scambi nel territorio urbanizzato;
 4. l'utilizzazione di tali interventi per attrezzare e recuperare una parte importante della periferia urbana, e bisognosa di interventi edilizi e infrastrutturali che favoriscano l'integrazione funzionale tra le aree a destinazione residenziale e le dotazioni territoriali;

Considerata infine l'esigenza di dare opportuna e adeguata pubblicità all'iniziativa e di operare una ricognizione circa le concrete possibilità di attivazione di investimenti privati nell'ambito interessato dal programma, attraverso un avviso pubblico predisposto nella forma dell'invito alla manifestazione d'interesse;

INVITA

I soggetti privati individuati al successivo punto 2 del presente avviso, a manifestare il proprio interesse alla partecipazione al programma "*CONTRATTO DI QUARTIERE II*" di SCALEA, mediante la presentazione di proposte d'intervento coerenti con le norme del bando stesso e con i criteri di seguito specificati:

1. Contenuti generali delle proposte

Le proposte devono avere ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione urbanistica, e interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la riconnessione di tessuti urbanistici frammentati, anche attraverso interventi di nuova costruzione, essenziali per l'integrazione fisica e sociale del territorio urbanizzato e il miglioramento della qualità e dell'accessibilità degli spazi pubblici.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi fisici, sono richieste proposte che comportino il miglioramento della dotazione di edilizia residenziale qualificata, e della dotazione infrastrutturale e dei servizi, secondo l'elenco riportato nel seguente avviso.

Per l'edilizia residenziale:

- Interventi di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica
- Interventi di nuova costruzione in ambiti di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata;

Per le infrastrutture:

- La realizzazione dei seguenti servizi alla collettività:
 - Asili nido – Scuole materne
 - Attrezzature sanitarie e assistenziali
 - Attrezzature socio culturali
 - Attrezzature commerciali
 - Attrezzature per pubblico spettacolo
 - Viabilità

- Attrezzature sportive
- Verde attrezzato e servizi connessi
- Parchi tematici
- Parcheggi e servizi connessi
- Laboratori, centri di formazione e istruzione
- Attrezzature e sedi d'interesse pubblico

2. Interventi ammissibili e partecipazione delle risorse private

1. Le risorse private rese disponibili con le proposte d'intervento oggetto del presente bando sono apportate secondo due diverse modalità di partecipazione:

a) Investimenti per la realizzazione diretta di opere private a reddito, che abbiano esse stesse caratteristiche tali da contribuire a conseguire gli obiettivi di cui all'art. 1;

b) Partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, con apporto di risorse che incrementano l'efficacia dei finanziamenti pubblici a tal fine stanziati, per contenere ed integrare l'investimento pubblico. Le due forme di partecipazione dovranno essere ambedue contenute nella proposta d'intervento.

2. Gli interventi di cui al comma 1, lett.a) possono riguardare una o più delle tipologie seguenti:

a) integrazione di complessi urbanistici esistenti con la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale, anche produttiva e sociale, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizi pubblici e privati, di opere di arredo urbano;

b) interventi come alla lettera a), con capacità di infrastrutturazione urbana e destinazione a servizi, residenziale mista o direzionale.

c) ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, c. 1, lett. e) della legge 457/78, anche con la demolizione di fabbricati esistenti e la ricostruzione con diverse funzioni urbane, degli insediamenti esistenti mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione: in tal caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi, anche da adottare. Le aree a tal fine utilizzabili a scopo edificatorio devono in ogni caso garantire, all'interno dei piani di attuazione, il rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente;

d) interventi di riconversione funzionale, recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia di edifici residenziali e non residenziali, anche finalizzati alla loro valorizzazione e/o alienazione per utilizzazioni alternative;

e) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale, ovvero di alloggi in regime di edilizia convenzionata o agevolata o in regime di locazione a termine, da destinare agli abitanti e/o proprietari di unità immobiliari

compresi in fabbricati da demolire per la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera c);

f) interventi di edilizia residenziale e non residenziale, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizi pubblici e privati in aree anche esterne alla perimetrazione del Contratto di Quartiere, qualora ciò sia funzionale alla realizzazione degli altri interventi compresi nel programma;

g) realizzazione o adeguamento di infrastrutture urbane e servizi, ovvero di strutture polifunzionali, finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'area d'intervento, con particolare riferimento a:

- accessibilità e mobilità
- collegamento e integrazione (all'interno del quartiere e con la città)
- miglioramento dei servizi e delle attrezzature urbane
- risanamento ambientale
- innalzamento della qualità funzionale e dell'identità simbolica degli insediamenti

3. L'apporto di risorse di cui al comma 1, lettera b) può essere così costituito, in aggiunta agli oneri concessori e di urbanizzazione:

a) costruzione diretta, da parte del soggetto proponente, di interventi pubblici di urbanizzazione;

b) costruzione diretta, da parte del soggetto proponente, di interventi pubblici che prevedano un corrispettivo di gestione da regolare mediante apposita convenzione;

c) conferimento in permuta di lavoro, materiali, beni immobili ed attrezzature;

d) apporto di mezzi finanziari.

4. Il Comune può decidere di incrementare gli apporti di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) del comma 3 con i fondi derivanti dagli oneri concessori ovvero, in caso di disponibilità del proponente, attraverso la costruzione diretta, da parte dello stesso, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scapito degli oneri di concessione.

5. Le risorse di cui ai commi 2 e 3, possono anche essere incrementate del valore delle aree o degli immobili apportati dal proponente, sia nel caso di disponibilità diretta del soggetto proponente, sia nel caso di soggetti di cui all'art. 4, comma 1, lett. c) qualora esistano altri soggetti vincolati all'apporto o alla disponibilità di aree od immobili necessari per gli interventi proposti.

6. La disponibilità delle aree e degli immobili di cui ai commi precedenti può essere dimostrata in una delle seguenti forme:

a) proprietà dell'area già acquisita;

b) proprietà futura dell'area, mediante atto preliminare di vendita o atto condizionato di vendita, la cui esecuzione è prevista a una scadenza massima di mesi 18 dalla data della proposta;

c) facoltà di proprietà futura dell'area, mediante opzione d'acquisto, che non può diventare inefficace prima di mesi 12 dalla data della proposta.

Qualora la proposta preveda l'utilizzazione di aree comprese all'interno di insediamenti di edilizia residenziale pubblica è necessaria la partecipazione e l'esplicito assenso dell'Ente competente e/o dell'Ente proprietario.

3. Garanzie ed incentivi

1. In conformità alla normativa vigente i soggetti proponenti privati, ai fini della partecipazione alla realizzazione del Contratto di Quartiere, devono fornire idonee garanzie sul piano economico, tecnico e gestionale. Per idonee garanzie si intendono i requisiti di tipo tecnico e organizzativo, economico-finanziario e morale, secondo la normativa vigente in quanto applicabile alle specifiche obbligazioni che il soggetto si assume in attuazione del programma. In particolare, per quanto concerne la proposta di partecipazione, occorre tener presente quanto segue:

2. I soggetti economici che partecipano ai programmi mediante la formulazione della proposta di loro iniziativa, realizzano gli interventi privati la cui commercializzazione consente loro di finanziare le relative opere di urbanizzazione e di contribuire al finanziamento di interventi pubblici secondo il seguente schema operativo:

- Il Comune concede all'operatore privato i diritti necessari per la realizzazione degli interventi di suo interesse;
- L'operatore privato realizza gli interventi acquisendo il loro reddito o i proventi della commercializzazione;
- Attraverso tali proventi, e in previsione di essi, l'operatore privato provvede al finanziamento dell'opera pubblica o di interesse pubblico trasferendola quindi al Comune, ovvero contribuisce al suo finanziamento nelle forme di cui all'art. 2, comma 3.

3. Le incentivazioni saranno a carattere non finanziario, salvo il caso di realizzazione di edilizia a contributo pubblico (convenzionata, agevolata, regime di locazione a termine, ecc.).

Una volta approvato dagli Organi Comunali il programma comprendente le proposte selezionate, che saranno così diventate opere di pubblico interesse, il Comune fornirà inoltre l'assistenza tecnica e procedurale per la fattibilità degli interventi, ivi compresa quella utile per l'ottenimento dei necessari nulla osta ed autorizzazioni.

4. Il Comune promuove il programma in coerenza con gli strumenti di pianificazione comunale richiesti dal bando Ministeriale, eventualmente da adottare, e assicura l'integrazione e la concertazione con le politiche settoriali assunte dagli altri enti pubblici competenti. In caso di non coerenza con le previsioni esistenti, il Comune promuove i necessari programmi d'intesa, ivi compresi conferenze di servizi ed accordi di programma, al fine di conseguire la suddetta coerenza.

3. Soggetti ammessi a presentare le proposte

I soggetti ammessi alla presentazione delle proposte sono i seguenti:

Per l'edilizia residenziale:

- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- Cooperative di abitazione
- Imprese di costruzione e società immobiliari
- Privati possessori di aree all'interno dell'ambito di Contratto di Quartiere perimetrato

Per le infrastrutture:

- Enti no profit
- Enti e associazioni religiose
- Associazioni di volontariato
- Ditte private e gestori di servizi pubblici
- Imprese private
 - Privati possessori di aree all'interno dell'ambito di Contratto di

Quartiere perimetrato

I soggetti proponenti che inoltrano proposta di partecipazione al programma debbono impegnarsi ad apportare risorse in ambedue le forme di cui all'art. 2, comma 1, fornendo le garanzie finanziarie e tecnico – organizzative. Per la realizzazione degli interventi relativi ai propri investimenti, debbono inoltre avere la disponibilità delle aree e/o degli immobili necessari, dimostrata nelle forme di cui all'art. 2, comma 6.

I soggetti proponenti debbono inoltre possedere i seguenti requisiti:

- Le imprese e i loro consorzi, alla data della pubblicazione all'Albo Pretorio del presente Avviso, debbono aver realizzato nel quinquennio precedente un fatturato almeno triplo rispetto all'importo dell'intervento proposto;
- Le cooperative di abitazione e i loro consorzi, alla stessa data, debbono risultare iscritte all'albo nazionale di cui all'art. 13 della legge 31/01/1992 n. 59, e debbono avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, nonché non essere in fase di commissariamento o in analoga situazione;
- Le ONLUS, eventualmente coinvolte nel programma di attuazione, debbono essere già costituite alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente Avviso ed essere operanti da almeno sei mesi, avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non essere in fase di commissariamento o in analoga situazione;
- I consorzi e le persone giuridiche costituite tra i soggetti indicati all'art. 4 debbono possedere i requisiti richiesti ai singoli soggetti;
- I privati, eventualmente coinvolti nel programma di attuazione quali soggetti vincolati all'apporto di aree o di immobili, debbono essere in possesso di titolo di proprietà.

3. Rapporto con gli strumenti urbanistici

Le proposte d'intervento non potranno prevedere aumenti degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale previsti dal Piano Regolatore Generale vigente.

Esse inoltre devono risultare:

- a. coerenti con l'impostazione e i criteri fondamentali degli strumenti urbanistici vigenti;
- b. compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- c. conformi alle norme regolanti le tipologie d'intervento derivanti da altri provvedimenti legislativi, amministrativi, regolamentari.

4. Modalità di presentazione

L'interesse da parte dei soggetti privati deve essere manifestato mediante la presentazione del progetto preliminare ai sensi della 109/94 e di una relazione che illustri la proposta d'intervento.

La proposta si configura come un piano di prefattibilità, da definire progettualmente ed amministrativamente nelle fasi successive, secondo l'avanzamento del programma: selezione comunale ed inserimento nel programma, approvazione comunale, selezione del programma ed ammissione a finanziamento dello stesso, attuazione.

Essa deve peraltro contenere gli elementi atti a consentire sia la valutazione comunale che la successiva selezione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Salva ulteriore documentazione che, a giudizio del soggetto richiedente, sia utile in relazione al programma, per i fini di cui al precedente comma la proposta d'intervento deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) Domanda di partecipazione al programma, contenente dichiarazione di esplicita accettazione delle clausole del presente avviso.
- b) Una scheda riassuntiva dei principali caratteri tecnici, economici, finanziari e amministrativi dell'intervento che si chiede di realizzare, con la specificazione di:
 - ammontare dell'investimento
 - ammontare del concorso offerto al finanziamento di opere pubbliche, quest'ultimo espresso in termini finanziari oppure come valore delle opere che si intende finanziare, ai sensi dell'art. 2.
- c) Una relazione illustrativa complessiva, contenente i seguenti elementi:
 - il quadro dell'area d'intervento e delle connessioni con il contesto;
 - la composizione dell'intervento che si chiede di realizzare e le sue finalità in relazione all'art. 2 del presente bando ed al quadro delle esigenze da soddisfare;
 - la descrizione sintetica delle caratteristiche fisiche, tipologiche e funzionali;
 - la descrizione sintetica dell'intervento in relazione ai profili ambientali ed alla sostenibilità ambientale;
 - l'indicazione dei costi presunti, anche in relazione al bilancio delle convenienze pubbliche e private ed ai benefici finali realizzabili con l'intervento;
 - l'esplicitazione della conformità alla strumentazione urbanistica o l'indicazione degli elementi di difformità;
 - l'evidenziazione degli eventuali interventi per servizi sociali tesi all'integrazione e di quelli per favorire l'occupazione, con l'indicazione dei risultati attesi per gli aspetti sociali e per gli aspetti occupazionali.
- d) Il piano di fattibilità amministrativa e tecnica, consistente in una breve descrizione degli elementi che caratterizzano l'intervento in relazione alla loro conformità al presente bando ed alla loro compatibilità tecnica, eventualmente sulla base di indagini di prima approssimazione.
- e) Relazione economica e finanziaria, contenente gli elementi essenziali, necessari per la valutazione comunale degli elementi di costo e di valore;
- f) Elaborati grafici contenenti:

- L'individuazione, nell'ambito del Contratto di Quartiere, dell'area interessata dall'intervento;
- L'individuazione delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti, con l'indicazione delle opere da realizzare, mettendo in luce le eventuali difformità;
- Eventuali schemi grafici dell'intervento che si chiede di realizzare;

g) Dichiarazioni ed autocertificazioni, sostitutivi della documentazione relativa alla caratterizzazione giuridica ed amministrativa dei soggetti richiedenti e coinvolti, ivi compresa quella antimafia;

h) Dichiarazione sulla situazione di disponibilità delle aree;

i) Gli atti d'obbligo dei soggetti coinvolti;

j) Atto d'obbligo, formalizzato con il quale il soggetto proponente si impegna, in caso di selezione del Contratto di Quartiere, ad ottemperare a tutti gli obblighi e gli adempimenti conseguenti alla proposta, con l'esplicita dichiarazione dell'importo relativo al concorso finanziario alla realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 2, commi 1, lett. b) e 3;

k) Una dichiarazione con la quale il soggetto proponente si impegna a presentare le garanzie fidejussorie, nel termine che verrà indicato dal Comune prima della scadenza della partecipazione al concorso ministeriale dei Contratti di Quartiere II.

La relazione dovrà essere corredata da idonea cartografia di localizzazione dell'area e della proposta d'intervento.

La documentazione deve essere consegnata all'ufficio Protocollo del Comune di SCALEA **entro le ore 12.00 del 15/09/2004**, in un unico plico recante la dicitura: CONTRATTO DI QUARTIERE II DI SCALEA – MANIFESTAZIONE D'INTERESSE.

5. Procedure d'inserimento nel programma CONTRATTO DI QUARTIERE II

Se valutate rispondenti agli obiettivi dell'amministrazione comunale, ai contenuti del bando Ministeriale e ai criteri del presente avviso, l'ufficio procedente inviterà i soggetti proponenti a formalizzare la propria offerta **entro il 24/09/2004**, anche eventualmente modificata secondo gli indirizzi dell'amministrazione, correlandola con eventuali ulteriori documenti o elaborati.

In tal caso i soggetti proponenti dovranno formalizzare la propria offerta mediante atto unilaterale d'obbligo, reso a firma autentica e con data certa, che definisca l'intervento, l'impegno finanziario, e la durata di validità.

Nel caso di ammissione del programma al finanziamento i soggetti proponenti dovranno stipulare apposita convenzione corredata da idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'investimento da realizzare.

6. Clausole di salvaguardia

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 del C.C., non è impegnativo per l'amministrazione comunale e non è impegnativo per i soggetti che dovessero aderire all'invito, prima della formalizzazione dell'offerta, come stabilito nel precedente punto 5.

Nulla è dovuto dall'amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare inserite nel programma o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione, o la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.

Il recepimento delle proposte private d'intervento all'interno del programma non costituirà in ogni caso approvazione della proposta d'intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di approvazione e finanziamento del programma stesso.

In caso contrario, o in caso di modifica, in corso di procedura, del programma, che comporti l'esclusione della proposta privata, la stessa proposta è da considerarsi automaticamente decaduta.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione e attuazione del programma, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia della Giunta e del Consiglio Comunale.

SCALEA, 23.08.2004

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Pierpaolo Barbarello