



COMUNE DI STATTE
PROVINCIA DI TARANTO

“PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE”
(PIRP)

(Bando di gara pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.81 del 29/9/2006)

AVVISO PUBBLICO

di invito alla manifestazione di interesse da parte di soggetti e operatori privati per l’inserimento nel ”Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP)” localizzato nell’ambito urbano QUARTIERE S. GIROLAMO-STATTE.

Premesso :

- che la Regione Puglia, Assessorato Assetto del Territorio, Settore Edilizia Residenziale Pubblica, ha emanato il bando di gara “**Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie**” (PIRP) pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.81 del 29/9/2006;
- che il suddetto bando è finalizzato all’accesso ai finanziamenti per la riqualificazione delle periferie urbane (Deliberazione della Giunta Regionale n. 870 del 9/6/2006 – art.11 Legge Regionale 30/12/2005 n.20 – Deliberazione di Giunta Regionale n. 1585 del 15/11/2005)
- che i “**Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie**” includono, tra l’altro, la riqualificazione dell’ambiente costruito, la riorganizzazione dell’assetto urbanistico, il miglioramento della qualità ambientale, la promozione dell’occupazione e dell’iniziativa imprenditoriale locale, il contrasto all’esclusione sociale e prevedono nelle aree di intervento una varietà di funzioni e tipi di utenti;
- che essi devono garantire interventi che rispondano ai bisogni, desideri ed aspettative della popolazione residente, a migliorarne la qualità della vita e la sicurezza;
- che devono promuovere la rigenerazione ecologica e il risparmio delle risorse naturali, la soluzione di situazioni abitative di incompatibilità ambientale, la mobilità ciclabile e pedonale, la ripermabilizzazione del suolo urbano, la diffusione di infrastrutture ecologiche;
- che nell’ambito del PIRP, possono essere previsti interventi finanziati con ulteriori risorse pubbliche e/o private e compresi in una o più categorie tra quelle di seguito elencate:

- a) interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e/o agevolata e/o convenzionata;*
- b) interventi di edilizia residenziale e non residenziale privata;*
- c) opere e progetti infrastrutturali, strutture per servizi a favore della collettività;*
- d) attrezzature collettive e per l’istruzione*
- e) promozione e realizzazione di attività e servizi, anche con fini di lucro, volte alla riqualificazione del tessuto socio-culturale ed economico, alla incentivazione della occupazione;*
- f) ulteriori tipologie di opere realizzate con risorse private;*

- che il Comune di Statte, sentite le Organizzazioni ed Associazioni rappresentative sul territorio delle forze sociali, sindacali e delle rappresentanze dell’imprenditoria interessata, ha localizzato il “**Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie**” nell’ambito urbano Quartiere S. Girolamo;

Tenuto conto degli indirizzi del Programma,
Considerato

- che tra i criteri di valutazione dei programmi costituisce condizione di particolare attenzione la presenza di risorse pubbliche e private aggiuntive;
- l’esigenza di dare opportuna e adeguata pubblicità all’iniziativa attraverso un avviso pubblico predisposto nella forma bando per la presentazione di proposte, da parte dei privati, da inserire nel programma;

INVITA

I soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio, imprese, associazioni, cooperative, Enti, a presentare proposte di intervento nell'ambito territoriale individuato nell'allegata planimetria, relativamente alle seguenti azioni:

1) EDILIZIA ED INFRASTRUTTURE

1.1) AREE DI INTERVENTO

AREA "A" (di proprietà privata)

Intervento di edilizia residenziale ed extraresidenziale da parte di privati con vincolo di destinazione di almeno il 40% delle superfici da destinare ad attività per la collettività. Altezza massima mt.13,00.

AREA "B" (proprietà comunale)

Intervento di ristrutturazione edilizia attraverso Progetto-Finanza con destinazione della struttura ad attività ludico, sociali, assistenziali.

AREA "C" (proprietà comunale e IACP)

Intervento di riqualificazione del comparto attraverso la demolizione della strutture al grezzo esistenti (edificio 1 ed edificio 2) e la realizzazione di superfici residenziali per una superficie max pari a quelle demolite, di cui almeno il 5% da trasferire in proprietà allo IACP, e attività extraresidenziali con una superficie minima del 20% dell'edificato, sistemazione delle aree demolite e non edificate.

AREA "D" (proprietà IACP)

Intervento di recupero edilizio ad opera di privati in possesso degli usuali requisiti della edilizia convenzionata e agevolata.

1.2) MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Gli interventi potranno essere realizzati con l'utilizzazione di suoli e immobili di proprietà privata e/o pubblica attraverso convenzione da stipularsi con i soggetti proprietari.

1.3) SOGGETTI PROPONENTI

Sono ammessi a presentare proposte di intervento i seguenti soggetti:

- soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio, cooperative edilizie, condomini o loro consorzi, o comunque dai soggetti che detengano la disponibilità degli immobili oggetto di intervento o che dimostrino la disponibilità dell'area;
- cooperative edilizie di produzione e lavoro e imprese di costruzioni, cui i proprietari abbiano conferito mandato a presentare la proposta di intervento ad eseguire i lavori;
- Privati possessori di aree nell'ambito della localizzazione del PIRP;
- società di servizi, società finanziarie o immobiliari, organizzazioni di tipo mutualistico, assistenziale, sindacale, cui i proprietari abbiano conferito mandato a presentare le proposte di intervento;
- Imprese di costruzione e società immobiliari che agiscano su mandato del soggetto proprietario dell'area di intervento;

La disponibilità futura dell'area può essere detenuta mediante opzione di acquisto, promessa di vendita, contratto preliminare o condizionato di compravendita; convenzione del proprietario con il soggetto proponente; atto unilaterale d'obbligo del proprietario.

1.4) SISTEMA DI SCELTA

PER L'AREA "A"

Stante la rilevanza strategica che gli interventi di cui al presente avviso devono rivestire nell'azione di riqualificazione dell'insediamento urbano l'Amministrazione si riserva di considerare valida una proposta che concorre in maniera

significativa al raggiungimento degli obiettivi di cui al Bando di gara pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.81 del 29/9/2006 a cui si fa espresso riferimento;

PER L'AREA "B"

I criteri che determineranno la scelta del soggetto proponente è costituita dall'offerta economicamente più vantaggiosa e dai seguenti parametri:

1. Offerta economica

Trasferimento in proprietà di quota parte dell'intervento da realizzarsi	
--	--

2. Destinazione d'uso e gradimenti

Centro assistenza anziani	15 punti
Attrezzature per pubblico spettacolo - Attrezzature socio culturali	5 punti

3. Qualità urbanistica dell'intervento

Qualità della Gestione e sistemazione delle aree esterne	Max 10 punti
--	--------------

4. Qualità architettonica ed ecosistemica dell'intervento

Uso sistemi attivi e passivi di razionalizzazione energetica.	Max 5 punti
---	-------------

5. Qualità ambientale dell'intervento

Presenza della tavola delle essenze arboree o della relazione del verde	5 punti
---	---------

PER L'AREA "C"

I criteri che determineranno la scelta del soggetto proponente è costituita dall'offerta economicamente più vantaggiosa e dai seguenti parametri:

1. Offerta economica

Trasferimento in proprietà di quota parte dell'intervento da realizzarsi	Minimo 10%
--	------------

2. Destinazione d'uso e gradimenti

Intervento 80% residenze e 20 % extraresidenze	10 punti
Destinazione tipologie adatte ad anziani, giovani coppie, diversamente abili	5 punti
Incremento alloggi da trasferire allo IACP. Per ogni alloggio	5 punti

Per interpolazione si calcola, sul volume totale dell'intervento, il relativo punteggio.

3. Qualità urbanistica dell'intervento

Cessione, sistemazione e gestione di parte dell'area di intervento privato, fatte salve le aree di sedime dei fabbricati e dei parcheggi di pertinenza	10 punti
--	----------

4. Qualità architettonica ed ecosistemica dell'intervento

Intervento con tipologie ispirate alla <i>qualità ecosistemica</i> (riferimento guida ex CER ai programmi sperimentali: Contratti di quartiere, obiettivo 2). Uso sistemi attivi e passivi di razionalizzazione energetica. Necessario programma preliminare sperimentale di accompagnamento	Max 5 punti
Presenza del Piano di manutenzione	5 punti
Presenza di simulazioni del soleggiamento sui fabbricati e dei sistemi di protezione attivi e passivi o similari	5 punti

5. Qualità ambientale dell'intervento

Presenza della tavola delle essenze arboree o della relazione del verde	5 punti
---	---------

PER L'AREA "D"

I criteri che determineranno la scelta del soggetto proponente è costituita dall'offerta economicamente più vantaggiosa e dai seguenti parametri:

1. Offerta economica

Valore dell'immobile	Min. €.60.000,00
----------------------	------------------

2. Qualità architettonica ed ecosistemica dell'intervento

Intervento con tipologie ispirate alla <i>qualità ecosistemica</i> (riferimento guida ex CER ai programmi sperimentali: Contratti di quartiere, obiettivo 2). Uso sistemi attivi e passivi di razionalizzazione energetica. Necessario programma preliminare sperimentale di accompagnamento	Max 5 punti
Presenza del Piano di manutenzione	5 punti
Presenza di simulazioni del soleggiamento sui fabbricati e dei sistemi di protezione attivi e passivi o similari	5 punti

Le proposte d'intervento non potranno prevedere aumenti degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale previsti dal PEEP.

Le proposte formulate in variante al piano urbanistico, ritenute funzionali ed integrate con gli obiettivi del PIRP, potranno essere concesse alle seguenti condizioni:

- 1) se destinate alla realizzazione di interventi residenziali qualificati, integrati con servizi di interesse collettivo;
- 2) se destinate ad incrementare la volumetria per servizi ed attrezzature compensate con interventi ed opere di riqualificazione di spazi pubblici e arredo urbano.

Esse inoltre devono risultare:

- coerenti con l'impostazione ed i criteri fondamentali degli strumenti urbanistici vigenti;
- compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e ambientali;
- conformi alle norme regolanti le specifiche tipologie di intervento.

Gli interventi dovranno prevedere, all'interno del comparto, il soddisfacimento delle esigenze previste dalle norme vigenti in materia di parcheggi per le attrezzature commerciali e direzionali.

Gli oneri dovuti al Comune dovranno essere scomputati per la realizzazione di attrezzature collettive di quartiere da realizzarsi nell'ambito del piano.

1.5) ELABORATI DA PRESENTARE

L'interesse da parte dei soggetti privati deve essere manifestato mediante la presentazione di progetti preliminari e di una relazione che illustri la proposta di intervento nei seguenti aspetti:

- a) *generalità e caratteristiche del soggetto proponente e relativo atto sostitutivo di notorietà che attesti il possesso del bene o la disponibilità dello stesso*
- b) *inquadramento della proposta nel contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale ed ambientale;*
- c) *descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati oggetto della proposta di intervento;*
- d) *tipologia di proposta e descrizione sommaria dei contenuti urbanistici, edilizi, funzionali, produttivi, tecnologici, con particolare riferimento a*
 - *sperimentazione tipologie anziani, giovani coppie immigrati studenti;*
 - *sperimentazione viabilità pedonale, traffico limitato ecc;*
 - *riduzione barriere architettoniche;*
 - *sostenibilità ambientale*
 - *riduzione consumi idrici negli edifici residenziali, sistemi di riduzione consumi energetici;*
- e) *soluzioni progettuali preliminari di tutte le opere in scala 1:200*
- f) *formulazione di piano economico e finanziario preliminare;*
ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta.

2) ATTIVITÀ SOCIO CULTURALI NO-PROFIT

2.1) AREA DI INTERVENTO

Al fine di dare completa attuazione al PIRP, in riferimento ai diversi aspetti e ambiti settoriali d'intervento – come quelli tesi a favorire l'integrazione sociale, la promozione della formazione professionale giovanile, la realizzazione di

strutture aggregative – si prevede di formalizzare degli specifici accordi tra l'Amministrazione e associazioni senza fine di lucro, organizzazione del volontariato e operatori privati per quanto attiene il settore dei servizi.

I progetti devono riguardare servizi, attività o interventi da realizzare nell'ambito territoriale del PIRP con riferimento ai seguenti settori:

1. *formazione professionale e giovanile*
2. *recupero evasione scolastica*
3. *assistenza agli anziani*
4. *sostegno minori a rischio*
5. *sostegno a portatori di handicap*

A tale scopo potranno essere messi a disposizione idonee strutture da realizzare nell'ambito del programma con i finanziamenti attribuibili al PIRP. Tali strutture saranno destinate ai soggetti interessati i quali potranno gestire i suddetti immobili mediante forme di locazione o comodato d'uso.

2.2) SOGGETTI PROPONENTI

Sono ammessi a presentare proposte di intervento i seguenti soggetti:

Enti ed associazioni religiose

Associazioni di volontariato

Cooperative sociali

Enti pubblici e privati non a scopo di lucro.

2.3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Destinazione d'uso e gradimenti

Formazione professionale	10 punti
Recupero evasione scolastica	7 punti
Assistenza anziani	4 punti
Assistenza disabili	5 punti
Animazione culturale	2 punti

2. Priorità

Iniziative promosse da donne	5 punti
Iniziative promosse in forma associata	5 punti
Iniziative formulate nell'ambito di progetti integrati organici	10 punti

2.4) ELABORATI DA PRESENTARE

L'interesse da parte delle organizzazioni interessate deve essere manifestato mediante la presentazione di una relazione che illustri la proposta di intervento nei seguenti aspetti:

- g) *generalità e caratteristiche del soggetto proponente e relativo atto sostitutivo di notorietà che attesti il settore di attività;*
- h) *inquadramento della proposta nel contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale ed ambientale;*
- i) *descrizione dei contenuti della attività e delle finalità sociali nell'ambito del territorio individuato dal PIRP;*
- a) *Tipologie e dimensione della struttura necessaria a contenere l'attività.*

3) ATTIVITÀ COMMERCIALI

3.1) AREA DI INTERVENTO

Possono essere inserite nel Programma di riqualificazione delle periferie proposte di insediamento di attività commerciali e/o artigianali volte alla riqualificazione socio-economica ed alla incentivazione della occupazione in coerenza con i principi e le finalità del Programma. A tal fine possono essere utilizzate strutture esistenti, anche limitrofe, in variante del PEEP.

3.2) SOGGETTI PROPONENTI

Sono ammessi a presentare proposte di intervento i seguenti soggetti:

Privati in possesso dei requisiti necessari

Cooperative sociali

3.3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Destinazione d'uso e gradimenti

Attività Commerciale	5 punti
Attività artigianale	7 punti
Posti di lavoro; per ogni unità occupata	3 punti
Dimensione attività	Max 5 punti

3.4) ELABORATI DA PRESENTARE

L'interesse deve essere manifestato mediante la presentazione di una relazione che illustri la proposta di intervento nei seguenti aspetti:

- j) generalità e caratteristiche del soggetto proponente e relativo atto sostitutivo di notorietà che attesti il settore di attività;*
- k) inquadramento della proposta nel contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale ed ambientale;*
- l) descrizione dei contenuti della attività;*
- m) Tipologie e dimensione della struttura contenente l'attività;*
- n) Numero soggetti occupati.*

4) TEMPI

Le proposte di intervento, corredate dei documenti di cui agli artt. 1.4 o 2.4 del presente bando, devono pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20/3/2007 presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Statte, sito in Statte alla via S. Francesco, 5.

Le proposte di intervento, complete di tutti gli elaborati richiesti devono essere contenute in un unico plico che riporti per esteso: l'ufficio destinatario, il relativo indirizzo, la dicitura "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie" (PIRP).

5) PROCEDURE DI INSERIMENTO NEL PROGRAMMA

Se valutate rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, ai contenuti del Bando Regionale e ai criteri del presente avviso, l'ufficio precedente inviterà i soggetti proponenti a sottoscrivere la propria offerta e gli accordi come previsti dal Bando Regionale entro il 26/3/2007, anche eventualmente modificata secondo gli indirizzi dell'Amministrazione, corredandola 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 apposito protocollo corredato da idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'investimento da realizzare.

Per quanto non previsto nel presente atto si rimanda al bando regionale.

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.

L'A.C. si riserva la facoltà di non accettare le proposte che riterrà, a suo insindacabile giudizio, non coerente con gli obiettivi del presente "bando", indipendentemente dai giudizi che saranno espressi dalla apposita "commissione" giudicatrice.

La documentazione di riferimento ed ogni altra informazione potrà essere assunta presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Responsabile del Procedimento Arch. Vincenzo La Gioia.