

AVVISO PUBBLICO

PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI "SOCIAL HOUSING"

(Approvato con Determina n°886 del 04/09/2014)

L'Amministrazione Comunale di GIOIA DEL COLLE

Premesso che:

- con D.P.C.M. del 16/07/2009, pubblicato sulla G.U. n° 191 del 19/08/2009, è stato approvato il "Piano nazionale di edilizia abitativa" previsto dall'art. 11 del D.L. 122/2008, convertito con modificazioni dalla L.133/2008;
- l'obiettivo del Piano, in particolare, è quello di garantire su tutto il territorio nazionale il rispetto dei livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo attraverso la costruzione di nuove abitazioni, realizzate nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e riduzione delle emissioni inquinanti, o il recupero di quelle esistenti da destinare prioritariamente alle categorie svantaggiate;
- il D.P.C.M. prevede che, ai fini della partecipazione al Piano, le Regioni, d'intesa con gli enti locali interessati, propongano al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, un Programma coordinato degli interventi al fine di incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale e sociale per le categorie svantaggiate; sulla base di tali Programmi di intervento, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti promuove con le Regioni ed i Comuni interessati, la sottoscrizione di appositi Accordi di Programma al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento;
- con la Legge Regionale n. 22 del 20.05.2014 la Regione Puglia ha disciplinato le funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, sancendo principi generali, programmi e funzioni;
- con la L.R. n. 12 del 21.05.2008 la Regione Puglia ha stabilito procedure urbanistiche semplificate volte a superare le difficoltà di realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale

Sociale a costi contenuti, soprattutto in affitto, destinati a soddisfare un fabbisogno crescente di alloggi a basso costo;

- dall'analisi effettuata sul fabbisogno abitativo nel territorio comunale, in considerazione del costo annuo sostenuto dal Comune per il sostegno agli affitti (cfr. relazione allegata al presente avviso) è emersa l'assoluta indifferibilità di procedere alla realizzazione, nel proprio territorio, di interventi di housing sociale, in grado di contribuire ad attenuare il fabbisogno abitativo e le tensioni sociali da esso derivanti.

Considerato che:

- al fine di assicurare la più ampia partecipazione sia nella fase di promozione sia nella fase di realizzazione degli interventi in argomento, questo Comune è addivenuto alla decisione di procedere alla selezione pubblica al fine di selezionare proposte di housing sociale provenienti dalle Province, dagli II.AA.CC.PP. (ora A.R.C.A.), da interlocutori privati quali Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, da imprese di costruzione e loro consorzi, da Associazioni imprenditoriali, da Fondazioni, da Enti anche religiosi, da IPAB, da imprese sociali e da Cooperative aventi fra gli scopi statutari la realizzazione di interventi di edilizia sociale, da operatori finanziari quali Società di Gestione del Risparmio, Istituti Finanziari, società di sviluppo immobiliare e soggetti privati, singoli o associati;
- obiettivo è quello di consentire al Comune 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, ispirandosi anche a criteri di compensazione, secondo le modalità stabilite dalle L.R. 12/2008;
- le proposte di intervento potranno riguardare le aree pubbliche e private così come individuate nello strumento urbanistico vigente del Comune di Gioia del Colle, sia urbanizzate, che urbanizzabili;

- l'obiettivo complementare che l'Amministrazione vuole raggiungere, è quello di dotare le aree anche di servizi alle residenze, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968, al fine di creare nuove centralità urbane al contempo riqualificando il tessuto urbano.

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, la gestione, l'acquisto e l'affitto di alloggi sociali.
- Particolare attenzione dovrà essere data 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

L'intervento proposto dovrà contenere:

- 1) **Relazione tecnico-illustrativa** contenente la descrizione puntuale dell'intervento 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 ed il mix commerciale ipotizzato, in particolare:

- esplicitazione delle attese di valorizzazione delle aree/immobili oggetto della proposta;
- definizione degli eventuali oneri comunali e/o opere di urbanizzazione previste;
- definizione degli eventuali costi di demolizione di immobili esistenti e/o di bonifica delle aree;
- 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;
- 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;
- stima dei prezzi e canoni di mercato relativi al contesto di riferimento dei singoli ambiti di intervento;
- stima delle tempistiche di attivazione del progetto e di realizzazione e commercializzazione dell'intervento (cronoprogramma).

3) **Rappresentazione grafica dell'intervento** proposto contenente almeno i seguenti elaborati:

- ☐ *planimetria della zona oggetto di intervento con localizzazione delle opere proposte;*
- ☐ *estratto di P.R.G. vigente con relative norme tecniche di attuazione;*
- ☐ *progetto almeno di livello preliminare 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 almeno di livello preliminare 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*

4) Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dell'area e/o degli edifici oggetto del Programma di Social Housing.

Criteri di selezione

1. La selezione delle proposte sarà effettuata da una commissione composta da tre funzionari comunali nominati dal Responsabile dell'U.T.C.. La commissione sarà integrata da un dipendente con compiti di segreteria.
2. La commissione potrà, nel corso dei lavori, richiedere ai soggetti proponenti precisazioni e integrazioni 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 selezione delle proposte avverrà mediante attribuzione di punteggi secondo gli indicatori di seguito riportati.

a) Qualità del progetto preliminare (max 40 punti) con riferimento a:

- l'efficacia complessiva, misurata attraverso la valutazione dell'idea guida, la coerenza del programma con le peculiarità storiche, ambientali, insediative e socio-economiche: (max 10 punti);
- la riduzione dei consumi idrici, almeno del 20% rispetto ai consumi medi procapite della provincia di appartenenza: (max 10 punti);
- l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e la riduzione dei consumi energetici, con un risparmio non inferiore al 30% rispetto ai parametri individuati con il decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni: (max 20 punti).

b) Incidenza del numero di alloggi destinato a fasce di popolazione aventi i requisiti per l'assegnazione di contributi integrativi per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (ex art. 11 della legge n. 431 del 9/12/1998) e/o destinati alla futura acquisizione esclusiva da parte dell'Ente Comunale in rapporto al totale degli alloggi (max 20 punti)

Verrà attribuito il seguente punteggio:

- rapporto alloggi a canone sostenibile/alloggi realizzati compreso tra 0,21 e 0,30 punti 10
- rapporto alloggi a canone sostenibile/alloggi realizzati maggiore di 0,40 punti 20

c) Incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile (SH) in rapporto al totale degli alloggi (max 20 punti)

Verrà attribuito il seguente punteggio:

- rapporto alloggi a canone sostenibile/alloggi realizzati compreso tra 0,21 e 0,30 punti 10
- rapporto alloggi a canone sostenibile/alloggi realizzati compreso tra 0,31 e 0,40 punti 15
- rapporto alloggi a canone sostenibile/alloggi realizzati maggiore di 0,40 punti 20

d) Interventi di rinnovo e/o recupero del patrimonio edilizio esistente (max 10 punti)

e) incidenza dell'apporto di risorse private sul totale delle risorse necessarie (max 10 punti)

4. Elemento essenziale di valutazione delle proposte da presentare sarà la presenza di una sostenibilità economico-finanziaria di medio-lungo termine in rapporto alla durata degli interventi.

Saranno considerate ammissibili le proposte che supereranno un punteggio minimo di 60/100.

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

- c) 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;

La P.A. deve valutare la proposta entro un tempo congruo e se la ritiene sostenibile, adotta lo studio di fattibilità come programma di pubblico interesse.

La P.A. si impegna a presentare la/e proposta/e giudicata/e ammissibile/i alla Regione al fine di renderla/e attuabile/i mediante l'eventuale costituzione di Fondo Housing Sociale e/o al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

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. All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura "Proposta di Manifestazione di interesse per la realizzazione di progetti di Social Housing". Il plico dovrà essere consegnato al protocollo comunale entro e non oltre le ore 12,00 del 33° giorno a decorrere dalla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio, cioè entro la data perentoria del 10/10/2014, ore 12,00.

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, 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.

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

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.

Gioia del Colle, 04 settembre 2014

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Ing. Nicola Bartolomeo LARUCCIA