



Regione Campania



I.A.C.P. di Avellino



Comune di Bisaccia

quartiere boscozzulo - bisaccia

programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

AVVISO PUBBLICO

Invito alla Manifestazione di Interessi per l'inserimento di proposte di intervento pubblico - privato

Visto:

- il D.M. del Ministero delle Infrastrutture n. 2295 del 26/03/08 G.U.115 del 17/05/08, con cui è stato attivato il programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo";
- il Decreto Dirigenziale n. 339 del 16 luglio 2008 dell' Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali Settore Edilizia Pubblica Abitativa, pubblicato sul BURC n. 43 del 27/10/2008, con cui la Regione Campania ha approvato il bando di gara regionale per la selezione dei programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

Atteso:

- che per i comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti sono stati riservati 7.939.999,24 euro, pari al venti per cento del complessivo apporto finanziario stato-regione;
- che il programma di riqualificazione urbana prevede principalmente il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che si trovano comunque in condizione di disagio abitativo;
- che tale programma, tra l'altro, si pone l'obiettivo di migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte degrado e disagio abitativo.

Con delibera di Giunta n. 33 del 16 marzo 2009, il Comune di Bisaccia, di intesa con l'Istituto Autonomo Case Popolari di Avellino, intende promuovere il programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile per il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica in località Boscozzulo e nelle aree ad essa limitrofe, come da planimetria allegata.

Il quartiere Boscozzulo si segnala, da sempre, per la sua particolare condizione di criticità e problematicità. Si tratta, infatti, di un quartiere mai completato che sorge in una posizione periferica rispetto all'insediamento di Bisaccia Nuova e in cui sono riscontrabili fattori di degrado riconducibili comunemente all'incuria e all'abbandono, ma anche quelli innescati dalla sua condizione di marginalità e distanza dalle funzioni e dai luoghi centrali.

Tale quartiere, ad oggi, è oggetto di una riprogettazione esecutiva, ormai ultimata e per la quale si stanno predisponendo le operazioni per l'espletamento del relativo affidamento, per riqualificazione edilizia, da parte dello stesso IACP di Avellino, che, a causa della limitatezze delle risorse disponibili, sarà destinata al completamento e recupero di 31 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, dei 79 previsti e realizzati parzialmente nel progetto iniziale, e alla realizzazione di una casa-famiglia per minori di età compresa tra i 6 e i 12 anni

Pertanto, con l'adesione al bando regionale, l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di Bisaccia è quello di completare e concludere il recupero urbanistico del quartiere Boscozzulo, secondo i seguenti percorsi di riqualificazione:

- ristrutturazione urbanistica da attuare mediante la demolizione selettiva di alcuni edifici al fine di migliorare il soleggiamento e quindi le condizioni di comfort interno degli alloggi;
- completamento – mediante tecniche orientate alla sostenibilità ecologica degli interventi – dei restanti edifici, opportunamente scelti in base alla possibilità di ridefinire un senso, un'identità morfologica ed una riconoscibilità al quartiere;
- rimodulazione e ridisegno degli alloggi da destinare a canone agevolato, nel numero minimo di dieci unità, in aggiunta ai 31 alloggi ERP già recuperati dal progetto IACP, in base alla previsione di una differenziazione delle tipologie di utenti;
- introduzione di un sistema sperimentale di teleriscaldamento, ovvero di sistemi di produzione calore ad alto rendimento energetico con l'ausilio di fonti rinnovabili, al fine di generare risparmi di natura energetica e gestionale;
- ulteriore miglioramento del nuovo edificio "casa-famiglia" per minori;
- previsione di un piccolo centro polifunzionale "99 posti" con annesse attrezzature sportive a scala di quartiere;
- globale ridisegno degli spazi aperti per definire un nuovo ordine di gerarchie fra le aree esterne agli edifici, individuando per ciascuna area una dimensione, un senso ed un'identità precisa, anche per mezzo di uno specifico trattamento delle superfici pavimentate e degli elementi di arredo;
- configurazione di un nuovo assetto delle aree verdi, di cui siano definiti sia il ruolo nell'ambito del quartiere (orti urbani, verde attrezzato per attività sportive e/o ludico-ricreative) che le essenze caratterizzanti, e quindi lo specifico contributo sul piano morfologico e bioclimatico.

Considerata l'esigenza di dare opportuna e adeguata pubblicità a tale iniziativa comunale e al fine di procedere ad una ricognizione di possibili apporti di operatori pubblici e privati, da avviare per una compiuta realizzazione di quanto approvato, il Comune di Bisaccia invita i soggetti interessati ad esplicitare una

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER PROGETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

1 – Soggetti partecipanti

Possono presentare Manifestazione di Interessi, per l'ammissione alla partecipazione al "Programma di Riqualificazione Urbana Quartiere Boscozzulo - Bisaccia":

Amministrazioni Comunali limitrofe, Enti Pubblici e Privati, ASL, Imprese e Consorzi di imprese, Associazioni, Cooperative di abitazione e loro consorzi, ESCO, Aziende di fornitura energia, privati cittadini, Istituzioni ecclesiastiche e Fondazioni, Imprese artigianali, commerciali e di servizi, Cooperative di produzione e lavoro, Soggetti economici e sociali (ONLUS, associazioni a vario titolo), investitori istituzionali...

L'elenco dei destinatari è da considerarsi indicativo e non esaustivo.

2 – Finalità dell'Avviso Pubblico

Con l'avvertenza che è in facoltà degli interessati aderire alle finalità di seguito indicate in modo alternativo o cumulativo, tale comunicazione è finalizzata a:

- a) quantizzare, da parte di Amministrazioni comunali limitrofe, la richiesta di alloggi a canone agevolato per categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che si trovano comunque in condizione di disagio abitativo ed economica non sufficiente per poter sostenere un canone a valori di mercato, nonché alle categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007.

Tali ultimi alloggi saranno obbligatoriamente locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Campania, per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244

Infine, ove occorresse, indicare la necessità di alloggi a canone sociale da destinare alle fasce di popolazione in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica;

- b) quantizzare la richiesta di alloggi a canone agevolato da parte di privati cittadini, che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che si trovano comunque in condizione di disagio abitativo ed economica non sufficiente per poter sostenere un canone a valori di mercato, nonché alle categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007. Vale quanto indicato al punto a);
- c) individuare operatori economici privati, di cui all'art. 1, al fine di poter a vario titolo coadiuvare il Comune di Bisaccia e lo IACP di Avellino nel recupero degli alloggi da destinare a canone agevolato, nel numero minimo di 10 unità. Si fa presente che gli operatori privati che dovessero partecipare a tale programma potranno, nell'ambito di intervento individuato, convertire anche alloggi da destinare al libero mercato, sia in vendita che in locazione, purché tali interventi non superino il 50% dell'importo dell'investimento privato destinato agli interventi di cui ai comma precedenti;
- d) individuare operatori economici pubblico-privati, preferibilmente nelle forme di ESCO o Aziende di fornitura energia, di cui all'art. 1, per l'introduzione di un sistema sperimentale di teleriscaldamento per l'intero quartiere Boscozzulo, ovvero per la fornitura, gestione e manutenzione di sistemi di produzione calore ad alto rendimento energetico, con la relativa fornitura di fonti energetiche tradizionali e l'apporto di fonti rinnovabili, al fine di generare risparmi anche di natura energetica e gestionale;
- e) Individuare operatori pubblico-privati, di cui all'art. 1, al fine di proporre e realizzare iniziative ed interventi di impresa tali da assicurare l'innalzamento di qualità urbana dell'ambito individuato in relazione ad uno o più dei seguenti requisiti:
 - Accessibilità
 - Integrazione funzionale delle diverse attività urbane
 - Comfort e dotazione
 - Integrazione sociale
 - Decoro e valori di immagine
 - Incremento del valore edilizio ed urbano
 - Incremento dell'offerta occupazionale
 - Gestione delle opere pubbliche realizzate

In special modo, gli interventi proposti dovranno essere indirizzati ad attività di interesse sociale, occupazionale e/o culturale, con particolare attenzione ai settori dei "Servizi alla persona", dell'area socio-sanitaria, assistenziale ed educativa, con programmi di sostegno e assistenza alle persone più deboli (anziani, bambini, tossicodipendenti, portatori di handicap, giovani a disagio, etc.).

Sono ammesse proposte sia di soggetti, riuniti almeno in forma di associazione riconosciuta, singoli che convenzionati con i primi, aventi forma giuridica almeno equipollente al convenzionante, che siano vincolati da atti di obbligo, e che assumano specifici compiti in merito alla realizzazione dell'intervento.

3 – Localizzazione degli interventi

Gli interventi dovranno essere localizzati nell'ambito di intervento del quartiere Boscozzulo, sito in Bisaccia Nuova, ed eventualmente delle aree immediatamente ad esso adiacenti, come da perimetrazione dell'allegata planimetria, qualora ricorra la seguente condizione: se la diversa localizzazione insistente sull'area immediatamente adiacente sia funzionale al conseguimento degli obiettivi e dei criteri suddetti, nonché all'attuazione del programma.

Potrà, inoltre, essere considerata l'opportunità che gli interventi proposti possano coinvolgere un territorio più vasto di quello dell'ambito di intervento, come perimetrato, solo qualora:

- sia compreso in ambiti rispondenti alle strategie di base del Programma di Riqualificazione Urbana;

- l'apporto delle risorse private sia sinergico rispetto all'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana.
- si prospetti una effettiva integrazione funzionale degli interventi proposti con gli altri interventi, pubblici e/o privati, compresi nel programma;
- si prospetti una effettiva riduzione dell'isolamento degli insediamenti pubblici interessata dal programma ed una efficace integrazione urbana di questi con la città consolidata

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbana ed edilizia, inoltre, dovranno 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 – Requisiti dei soggetti partecipanti

Gli operatori privati, che inoltreranno proposta di partecipazione, devono fornire idonee garanzie, tramite il possesso di requisiti tecnico ed organizzativo, economico-finanziario e morale secondo la normativa vigente, riservando al Comune di Bisaccia la possibilità di richiedere ulteriore attestazioni, comprovanti tali requisiti.

I privati cittadini che siano interessati ad accedere agli alloggi destinati a canone agevolato – art. 2 punto b) del presente Avviso Pubblico – dovranno presentare apposita domanda, come successivamente indicato all'art. 5, completa di autocertificazione che attesti:

- a) la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso se è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro o se svolge in Italia un'attività lavorativa debitamente autorizzata;
- b) la residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali, compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) i componenti del nucleo familiare (in via preferenziale saranno positivamente valutate famiglie e coppie di nuova costituzione; non sono, peraltro, escluse dalla valutazione famiglie monoparentali)
- d) la non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito della provincia di Avellino, così come previsto dall'art. 2 co. 1 lett. c) della Legge Regionale n. 18/1997,
- e) l'assenza di precedenti assegnazioni in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza che il concorrente abbia diritto al risarcimento del bando;
- f) il non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;
- g) dichiarazione ISEE per la determinazione della situazione economica del nucleo familiare.

I soggetti richiedenti, interessati ai punti c), d) ed e) dell'art. 2 del presente Avviso Pubblico, che non siano già destinatari di finanziamenti che prevedono l'espropriazione per pubblica utilità, devono detenere e dimostrare la disponibilità degli immobili e delle aree, oggetto di intervento, in una delle seguenti forme:

- a. proprietà dell'immobile o dell'area già acquisita (proprietario operatore e proprietario non operatore);
- b. proprietà futura dell'immobile o dell'area, mediante atto preliminare di vendita, la cui esecuzione è prevista ad una scadenza massima di mesi 12 dalla data della proposta;
- c. facoltà di proprietà futura dell'immobile o dell'area, mediante opzione di acquisto, che non può diventare inefficace prima di mesi 12 dalla data della proposta.

- d. proprietà dell'immobile o dell'area ceduta in conto, totale e/o parziale, del corrispettivo dell'opera o intervento a realizzare secondo le modalità e i tempi di cui all'futuro avviso pubblico relativo al bando di gara

Fermo restante che tra le condizioni necessarie del bando regionale, relativamente al recupero o realizzazione di alloggi, vi è quella che almeno il 50% degli importi messi a disposizione dai privati deve essere finalizzato alla realizzazione o al recupero di alloggi da locare a canone agevolato, per un periodo non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, il restante apporto delle risorse private può essere altresì costituito:

1. realizzazione diretta da parte del soggetto privato di interventi pubblici in aggiunta agli oneri concessori e di urbanizzazione;
2. realizzazione diretta da parte del soggetto privato di interventi su proprietà pubblica che prevedano la gestione diretta per un periodo convenuto e ritorno all'Amministrazione alla scadenza.
3. concorso di risorse pubbliche e private per la realizzazione di interventi a gestione mista (pubblica e privata);
4. realizzazione diretta da parte del soggetto privato di interventi di uso pubblico che prevedono un corrispettivo di gestione da regolare mediante apposita convenzione;

5 – Modalità di presentazione

L'interesse ad avviare le iniziative sopra descritte dovrà essere esplicitato al Comune di Bisaccia tramite domanda di partecipazione, in carta semplice, con allegata relazione del soggetto aderente, che illustri la proposta d'intervento, specificando in essa dettagliatamente le caratteristiche e le tipologie della proposta di intervento, la sua individuazione nell'ambito di intervento, la stima dei costi e possibili fonti di finanziamento aggiuntivi, i requisiti, come da articolo 4 del presente avviso pubblico, dei proponenti.

Nel caso in cui la domanda provenga da privati cittadini, interessati all'assegnazione di alloggi a canone agevolate, di cui all'art. 4 del presente Avviso Pubblico, gli stessi saranno onerati esclusivamente della presentazione di domanda in carta semplice, presso il Comune di Bisaccia con le indicazioni e gli allegati di cui alle lettere da a) a g) del medesimo art. 4.

Le domande dovranno pervenire, anche previa consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Municipio di Bisaccia, sito in CORSO ROMULEO 86/A, (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 31 marzo 2009, in unico plico sigillato (busta chiusa anonima) recante la dicitura:

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
 QUARTIERE BOSCOZZULO – BISACCIA
 MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Per gli interessati ai punti c), d) ed e) dell'art. 2 del presente Avviso Pubblico, la richiesta di partecipazione, inoltre, dovrà contenere, pena esclusione, un impegno formale a sottoscrivere una convenzione che costituirà il "Programma di Riqualificazione Urbana", in caso di accettazione della proposta.

6 – Valutazione delle proposte

Le proposte tempestive potranno accedere all'esame istruttorio da parte della Commissione di Valutazione del Comune di Bisaccia, che valuterà, secondo il suo insindacabile giudizio, la loro congruità rispetto alla proposta comunale di Riqualificazione Urbana Quartiere Boscozzulo – Bisaccia, entro e non oltre sette giorni dall'apertura dei plichi, la quale avverrà nell'imminenza della scadenza dei termini per la presentazione delle domande e comunque non oltre cinque giorni dalla suddetta scadenza.

L'elenco delle proposte valutate idonee sarà affisso per giorni dieci all'albo pretorio e pubblicato sulle pagine web del sito del Comune di Bisaccia (<http://bisaccia.asmenet.it/>) e dello IACP di Avellino (<http://www.iacpav.it/>).

A seguito di valutazione positiva delle proposte, perché rispondenti agli obiettivi dell'amministrazione comunale, ai contenuti del bando regionale e ai criteri del presente avviso, la Commissione di Valutazione inviterà i soggetti proponenti a formalizzare la propria offerta, anche eventualmente modificata secondo successivi indirizzi dell'amministrazione, comunicati entro e non oltre l'ottavo giorno decorrente dall'apertura dei plichi, corredandola di ulteriori eventuali documenti e/o elaborati.

Nel caso di ammissione del programma al finanziamento stato-regione, i soggetti proponenti dovranno stipulare la convenzione, di cui all'articolo 5, corredata da idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'investimento da realizzare.

7 – Clausole di salvaguardia

Il Presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana, e dalla normativa dell'Unione Europea. 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 articolo 6.

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 manifestazioni di interesse 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 da parte della Regione Campania, in ossequio al bando di gara regionale, pubblicato sul BURC n. 43 del 27/10/2008.

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, senza alcun diritto a rimborso di oneri o erogazioni di indennizzi nei confronti del soggetto proponente.

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.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi allo IACP di Avellino arch. Angelo Maria Pirone tel. 082572892 (angelomaria.pirone@iacpav.it)

Bisaccia, 17 marzo 2009

IL SINDACO
Marcello Antonio Arminio