



MUNICIPIO DELLA CITTA' DI NARO
(Provincia di Agrigento)

Avviso pubblico per la presentazione di proposte progettuali per la formazione ed attuazione di un programma integrato di intervento per il recupero e la riqualificazione della città". Bando pubblico per l'accesso ai contributi pubblicato sulla GURS n. 32 del 16-07-2010.

1) - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

Riqualificazione urbana dell'area del centro storico di Naro compresa tra la via Dante e il Castello Chiaramontano (quartiere medievale) secondo le previsioni delle Prescrizioni Esecutive del Centro Storico dichiarate efficaci con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2010 ai sensi della Legge Regionale n. 71/78 per decorrenza dei termini, tramite la predisposizione di un programma integrato attuato con il concorso di risorse pubbliche e private e caratterizzato dalla presenza di una quota di edilizia sociale e/o di una quota di edilizia privata, da diverse tipologie di interventi e da una pluralità di funzioni: il tutto a garantire il superamento della monofunzionalità delle città e la coesistenza di classi sociali differenti e di molteplici destinazioni d'uso. Il programma ha l'obiettivo di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito, mediante il risanamento del patrimonio edilizio esistente, l'incremento degli alloggi a canone sostenibile da offrire al mercato, la riqualificazione degli spazi pubblici, l'attuazione delle previsioni urbanistiche, il miglioramento della qualità della vita mediante l'offerta di servizi strutturali ed infrastrutturali in grado di favorire l'inclusione sociale, la qualità ambientale e l'occupazione.

2) - CONTRIBUTI FINANZIARI

Le proposte selezionate dal Comune, che costituiranno parte integrante del Programma integrato, saranno inoltrate alla Regione Siciliana secondo le modalità ed i tempi indicati nel bando pubblico pubblicato sulla GURS n. 32 parte I del 16/07/2010, che si intende integralmente allegato al presente

avviso

I contributi finanziari a favore dei privati sono quelli indicati dal bando all'art. 5 commi da 4 a 8.

Ulteriori contributi potranno convergere sul programma con le modalità di cui all'art. 6 del bando.

3) - AGEVOLAZIONI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di agevolare la realizzazione di alloggi destinati a categorie sociali deboli a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, si impegna ad applicare le seguenti agevolazioni

finanziarie, secondo le modalità stabilite con apposita delibera del Consiglio comunale

- decurtazione del contributo per oneri di urbanizzazione
- decurtazione del contributo per costo di costruzione
- esonero del prelievo dell'imposta ICI per max 10 anni
- esonero del prelievo dell'imposta IRPEF – aliquota comunale- relativamente al reddito prodotto dagli immobili inseriti nel programma integrato per max 10 anni.

Contestualmente si impegna all'individuazioni dei comparti edificatori, definiti all'art. 11 della legge regionale n. 71 del 27-12-1978 nelle aree ed immobili inseriti nell'ambito dell'intervento.

4) - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le proposte relative al programma in argomento dovranno essere presentate all'interno dell'area del centro storico tra la via Dante e il Castello Chiaramontano così come individuata nella planimetria consultabile presso gli Uffici del settore Lavori Pubblici del Comune siti nell'immobile comunale di piazza Garibaldi in Naro.

In luogo delle espropriazioni ed assegnazioni saranno privilegiati accordi tra privati al fine di pervenire alla disponibilità degli immobili oggetto di intervento. A tal fine occorre dimostrare, da parte dei concorrenti, la disponibilità dell'area o degli immobili ovvero l'impegno ad acquisirla.

L'Amministrazione comunale si riserva di esprimere il suo insindacabile giudizio di merito che sarà valutato congiuntamente alla valenza sociale dell'intervento e alla sua positiva integrazione funzionale con il tessuto circostante.

5) - TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

Gli interventi edilizi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dalle vigenti Prescrizioni Esecutive del centro storico nei singoli isolati inseriti nell'ambito di intervento.

Le proposte possono comprendere, oltre alla realizzazione di alloggi da concedere in affitto, edilizia residenziale destinata alla cessione in proprietà a prezzi convenzionati con il Comune ed ulteriori destinazioni d'uso in modo da determinare una positiva integrazione funzionale nell'insediamento.

Sono ammessi altresì ulteriori interventi di natura infrastrutturale per permettere l'integrazione spaziale ed il miglioramento della qualità della vita nel contesto urbano consolidato, nonché interventi diretti al miglioramento della viabilità, sistemi integrati di mobilità urbana, parcheggi ed ogni altro tipo di infrastruttura a servizio della residenza. Al fine di attivare nuove forme di finanziamento per infrastrutture, capaci di incrementare l'effetto leva delle risorse pubbliche, sarà possibile il ricorso all'iniziativa comunitaria Jessica (Joint European Support of Sustainable Investment in City Areas), quale strumento di ingegneria finanziaria per lo sviluppo urbano sostenibile, per fondi che investono in partenariato pubblico/privato ed altre forme analoghe.

All'interno della proposta, potranno essere ricomprese opere da realizzare con la promozione finanziaria anche di iniziativa dei privati (project financing), ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, analogamente a quanto previsto dall'art. 1 del DPCM 16 luglio 2009, linea di intervento di cui alla lettera c). In questo caso il contributo pubblico non potrà essere superiore al 20% del costo complessivo dell'opera.

6) - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi devono corrispondere ai requisiti richiesti per l'edilizia residenziale pubblica ed avere vari tagli dimensionali nell'ambito di quelli medio-piccoli, e comunque non superiori alle superfici determinate dalle normative statali e regionali in materia di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

7) - COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione del contributo da assegnare, in fase di predisposizione delle proposte di Programmi integrati di intervento, il costo complessivo degli interventi è stimato con riferimento ai massimali stabiliti, per l'anno in corso, dai competenti Assessorati regionali.

8) - SOGGETTI PARTECIPANTI E SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti aventi titolo per la presentazione della domanda di partecipazione al programma integrato sono i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di tutte le aree ed immobili inclusi nell'ambito, qualora interessati a realizzare direttamente gli interventi, ovvero soggetti imprenditoriali, appartenenti alle categorie di soggetti pubblici e/o privati, soggetti aventi titolo per le assegnazioni di aree P.E.E.P., anche non proprietari, mediante dichiarazione irrevocabile di assenso, alla partecipazione del Programma integrato.

Nel caso il Comune ricorra alle procedure di cui all'art. 11 della L. R. 71/78, al fine di poter acquisire gli immobili in deroga alla procedura espropriativa, occorrerà una dichiarazione da parte dei soggetti partecipanti al programma, sulla disponibilità incondizionata all'acquisto delle aree e degli immobili, ai prezzi ed alle condizioni e secondo le modalità che saranno stabilite dal Comune, tramite sottoscrizione di apposita convenzione.

9) - REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

I soggetti di cui al punto 8, possono partecipare al bando comunale per la formazione del Programma integrato solo se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

a. cooperative edilizie di abitazione:

- iscrizione allo speciale albo della Camera di commercio;
- regolare presentazione dei bilanci sociali e non sussistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa;

b. imprese, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi:

- requisiti di ordine generale e speciale di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.01.2000 per un importo almeno doppio di quello corrispondente agli interventi per i quali è richiesto il contributo.

c. soggetti promotori di opere in project financing, così come individuati all'art. 6 del bando. In ogni caso, pena la revoca del contributo regionale, tutti i soggetti esecutori dei lavori, siano essi attuatori diretti o agiscano per conto di altri diversi soggetti attuatori, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.1.2000 per un importo almeno doppio di quello corrispondente agli interventi per i quali è richiesto il contributo.

Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori ogni onere e responsabilità derivanti dall'osservanza di quanto stabilito in proposito dal presente avviso.

10) – IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori dovranno:

- impegnarsi a rispettare i termini di presentazione dei progetti oggetto di concessione edilizia, comprovando altresì l'acquisita piena disponibilità delle aree e/o dei manufatti edilizi, nei termini che saranno successivamente fissati a seguito del provvedimento regionale di assegnazione dei contributi;
- stipulare con il Comune apposita convenzione da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia o titolo equipollente.

In detta convenzione saranno stabiliti i termini per l'inizio (non oltre i 60 giorni dalla pubblicazione del provvedimento regionale dell'impegno di spesa) e ultimazione dei lavori, nonché i termini e la fasi di assegnazione degli alloggi, nonché la disciplina per l'utilizzo e la gestione degli stessi.

Per le proposte oggetto di contributo sarà necessaria la presentazione di una fidejussione bancaria o assicurativa, pari ad almeno il 20% del contributo richiesto.

11) - CANONE DI LOCAZIONE

Gli alloggi realizzati e/o recuperati da operatori privati, per i quali sarà richiesto il contributo, andranno locati a canone agevolato, 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 comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione siciliana, per una durata non inferiore a 25 anni, 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 così detto canone speciale (comma 114, art. 3, legge n. 350/2003) non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio.

Tale disciplina non si applica agli alloggi destinati alla locazione in assenza del contributo regionale.

12) - CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEL P.I.

Il Comune valuterà a suo insindacabile giudizio l'ammissibilità delle proposte.

La verifica di ammissibilità delle stesse, sulla base delle loro congruenze con gli obiettivi ed i tempi indicati nel presente avviso e nel bando pubblico, sarà effettuata da una commissione di valutazione tecnica appositamente nominata dall'Amministrazione comunale, la quale avrà il compito di predisporre una graduatoria, sulla base dei seguenti criteri, priorità e punteggi:

Realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive a carico dei privati anche in project financing max 15 punti

Riduzione del contributo pubblico previsto dal bando richiesto per le varie categorie di contributo Punti 1 per ogni punto percentuale in meno richiesto per un massimo di 15 punti

Disponibilità a cedere gratuitamente al Comune aree aggiuntive da destinare a standard urbanistici in percentuale, con il max per il reperimento integrale dell'area necessaria per soddisfare lo standard richiesto dalla singola proposta. max 10 punti

Utilizzazione di biotecnologie e fonti di energia rinnovabile e con risparmi sui consumi idrici

ed energetici con caratteristiche tecniche raggruppate in cinque aree (area 1^a energia; area 2^a acqua; area 3^a rifiuti; area 4^a materiali; area 5^a salute e confort). Le azioni indicate all'art.2 del D. A. 7 luglio 2010 pubblicato sulla GURS n.33 del 23/07/2010 daranno un punteggio di punti 1 per azione con max di punti 2 per ciascuna delle 5 aree. max 10 punti

Le proposte degli operatori non comportano obbligo di accettazione da parte del Comune in quanto la realizzazione del Programma è condizionata all'approvazione ed all'erogazione del finanziamento dal parte della Regione, nonché all'approvazione da parte del Consiglio comunale delle previste agevolazioni e procedure urbanistiche.

Le proposte degli operatori che non richiedano contributi finanziari indicati dal bando all'art. 5 commi da 4 a 8 non saranno oggetto di selezione da parte del Comune ma verranno direttamente inserite nel Programma integrato di riqualificazione.

14) - CONFORMITA' URBANISTICA

Nel caso in cui si debba procedere alla definizione di una variante urbanistica, il Comune si attiverà, qualora ne condivida la necessità, contestualmente alla presentazione del programma alla Regione.

15) - ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

- 1) relazione esplicativa degli aspetti salienti del programma di intervento proposto, sue caratteristiche costruttive e tempi di realizzazione. In particolare dovranno essere indicati:
 - o tipologie di intervento in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione comunale;
 - o soggetti pubblici e privati partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
 - o numero degli alloggi e calcolo sommario delle relative superfici complessive distinte per locazione, edilizia agevolata ed edilizia libera;
 - o costo complessivo stimato, calcolo del contributo regionale e della quota a carico del soggetto proponente;
 - o interventi diversi dalla residenza, costo complessivo presunto e modalità di esecuzione;
 - o risorse finanziarie necessarie alla realizzazione complessiva della proposta;
 - o disponibilità delle aree e/o degli immobili o impegno all'acquisto;
 - o opere (in maniera schematica) di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'intervento
- 2) elaborati grafici contenenti:
 - planimetria della zona interessata dagli interventi e relativa perimetrazione;
 - destinazione d'uso delle aree;
 - idea-guida del progetto comprensivo dei primi elementi dimensionali di progetto;
- 3) documenti, contenenti:
 - dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, di possesso dei requisiti di cui al punto 9) del presente avviso;
 - documentazione comprovante la disponibilità dell'area e dei manufatti oggetto della proposta e/o impegno incondizionato all'acquisto delle aree o degli immobili proposti appartenenti ai proprietari non attivi, in caso di formazione dei consorzi di cui all'art. 11 della L. R. 71/78, in deroga alle procedure espropriative.

16) - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente indicato dal presente avviso si fa riferimento alle disposizioni contenute nel BANDO PUBBLICO PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI PER I "PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ", pubblicato sulla GURS n. 32 del 16/07/2010

17) - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, anche se inviate per posta, devono pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del 06/09/2010, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Naro – Piazza Garibaldi - 92028 Naro. Le stesse, complete di tutti gli elaborati richiesti in tre copie, devono pervenire in un unico plico, chiuso e sigillato con ceralacca, recante all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la dicitura: "Proposta di intervento all'interno del per PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA QUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ – Quartiere Medievale". Per ogni informazione in merito rivolgersi all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune. L'avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso il medesimo ufficio e sono disponibili anche sul sito:

www.comune.naro.ag.it

18) – TUTELA DELLA PRIVACY

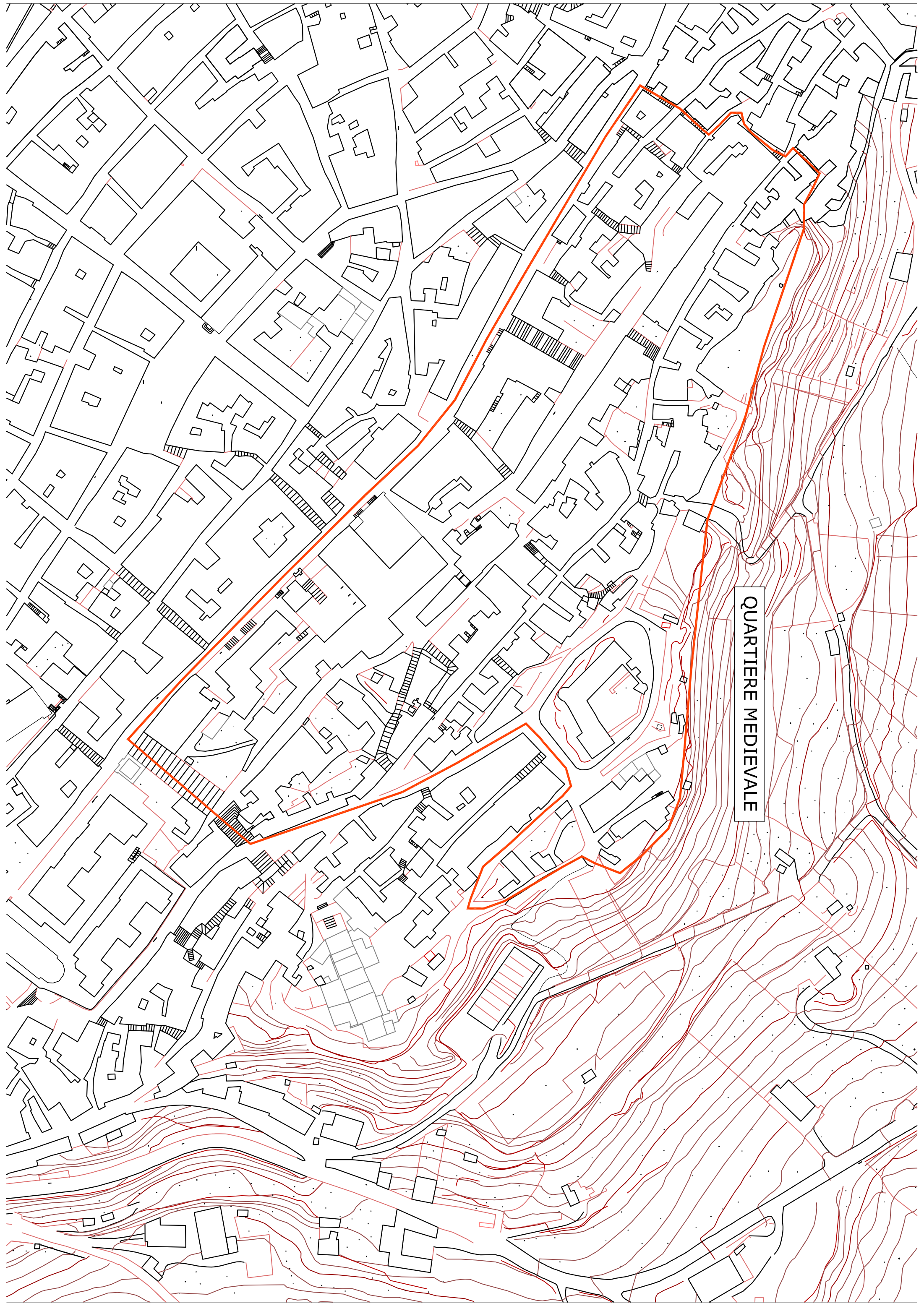
Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione e saranno archiviati nei locali dell'ente, ai sensi di quanto disposto dal d.lgs196/2003.

Naro,19/agosto/2010

Il Dirigente dell'Area Tecnica F.F.
(Geom. Carmelo Sorce)

L'Assessore LL.PP.
(Ing.Salvatore Manzone)

Il Sindaco
(dr.Giuseppe Morello)



QUARTIERE MEDIEVALE