



# CITTÀ DI MAGLIE

Provincia di Lecce

Settore Tecnico - Ufficio Lavori Pubblici

**OGGETTO: Invito alla manifestazione di interesse per l'inserimento di iniziative d'intervento private nell'ambito del Contratto di Quartiere – La Madonnina.**

## AVVISO PUBBLICO

Il Dirigente del Settore Tecnico Comunale

### PREMESSO che :

- con Deliberazione della Giunta Regionale 26 settembre 2003, n. 1493 veniva approvato il Bando di gara per la realizzazione dei programmi innovativi in ambito urbano denominati “ **CONTRATTI DI QUARTIERE II**” (legge n. 21/2001 – D.M. 27 dic. 2001 – D.M. 30 dic. 2002 – D.M. 22 luglio 2002 in G.U. 5 Agosto 2003 n. 180) pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 114 del 9.10.2003;
- l'art. 2.3 del bando regionale prevedeva che detti programmi fossero 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. 3.7 dello stesso bando, per cui ciascun programma, prevedeva inoltre interventi finanziati con ulteriori risorse pubbliche e/o private;
- con deliberazione di G.C. n. 32 del 06.02.2004, esecutiva, veniva approvato lo schema del Protocollo d'intesa con l'IACP di Lecce ed individuata la zona di intervento per l'attuazione del programma innovativo in ambito urbano;
- che con delibera di G.C. n. 49 del 01.03.2004 veniva approvato, tra l'altro, l'Avviso pubblico per l'individuazione di iniziative private nell'ambito del Contratto di Quartiere;
- che con delibera di G.C. n. 66 del 19.03.2004 veniva nominata la Commissione per la valutazione delle proposte presentate da parte di privati da inserire nel programma dei contratti di quartiere ;
- che con verbale del 19.03.2004 la Commissione giudicatrice approvata la proposta della Ditta Leo Costruzione s.p.a. da San Cesario che prevedeva la costruzione di n. 3 edifici privati a carattere commerciale e residenziale , la realizzazione di un edificio di 12 alloggi da cedere allo I.A.C.P. ed un parco urbano di mq 1.400,00 da cedere al Comune di Maglie;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29.03.2004 veniva approvato il programma innovativo in ambito urbano “Contratti di Quartiere II”, relativo al quartiere denominato “La Madonnina”, per un importo complessivo di € 11.225.756,66, comprensivo dei predetti interventi a carico del privato;
- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con nota acquisita al prot. comunale n. 19836 del 05.08.2005, trasmetteva copia conforme del Decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti con il quale venivano resi esecutivi i risultati della procedura di selezione delle proposte ed approvata la graduatoria di quelle ritenute ammissibili e finanziabili fino alla capienza dei fondi a disposizione;
- il programma di riqualificazione urbana presentato dall'Amministrazione Comunale di Maglie risultava tra quelli finanziati per un importo pari ad € 4.681.696,39, così distinto:

|  |                 |
|--|-----------------|
| -Interventi di edilizia residenziale (IACP)  | € 2.555.282,11  |
| -Opere di urbanizzazione primaria (Comune)   | € 1.195.140,79  |
| -Opere di urbanizzazione secondaria (Comune) | € 931.273,49    |
| TOTALE                                       | € 4.681.696,39; |
- il Ministero delle Infrastrutture, con nota n. 2741 del 04.04.2008, acquisita al prot. comunale n. 10973 del 14.04.2008, comunicava la coerenza dei progetti definitivi al progetto preliminare approvato in C.C. con

delibera n. 15/2004 ed invitava il Comune di Maglie a compilare gli schemi del Protocollo d'intesa e della Convenzione, già concordati con la Regione Puglia, per la sottoscrizione degli stessi;

**VISTO :**

- il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 22.09.2008 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Puglia, il Comune di Maglie e lo I.A.C.P. di Lecce, finalizzato a dare attuazione al Contratto di Quartiere " La Madonnina";
- l'Accordo di Programma sottoscritto in data 16.12.2008 tra il Presidente della Regione Puglia ed il Sindaco del Comune di Maglie; accordo poi ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 dell'08.01.2009;
- la Convenzione per l'attuazione del programma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia residenziale sottoscritta in data 28.04.2009 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Puglia, il Comune di Maglie e lo I.A.C.P. di Lecce;

**DATO ATTO :**

- che con delibera del Commissario Straordinario I.A.C.P. n. 97 del 25.11.2009 veniva approvato il progetto esecutivo per le opere di edilizia residenziale, di importo complessivo pari da € 2.635.753,25;
- che con delibera di G.C. n. 301 del 18.11.2011 veniva approvato il progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione primaria di importo complessivo pari da € 1.140.892,13;
- che con delibera di G.C. n. 302 del 18.11.2011 veniva approvato il progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione secondaria di importo complessivo pari da € 905.051,02;

**CONSIDERATO** inoltre che, per dare definitiva attuazione alla proposta del soggetto privato facente parte integrante del Contratto di Quartiere, veniva sottoscritto in data 14.11.2011 apposito atto di convenzione rep. 2194 con lo IACP Lecce ed il partner privato per definire le fasi attuative del programma costruttivo;

**DATO ATTO** che il partner privato, a fronte della cessione gratuita di alcune aree di proprietà del Comune di Maglie e dello I.A.C.P. di Lecce su cui realizzare n. 3 edifici a carattere residenziale e commerciale, si impegnava a realizzare le seguenti opere:

- a) manutenzione straordinaria di n. 7 appartamenti I.A.C.P.. da utilizzare come alloggi parcheggio;
- b) demolizione di n. 12 immobili di proprietà I.A.C.P.;
- c) costruzione di un immobile costituito da 12 alloggi da cedere allo I.A.C.P.;
- d) realizzazione di un parco urbano da cedere al Comune di Maglie;

**CONSIDERATO** che è venuto meno l'interesse del partner privato di partecipare al Contratto di Quartiere " La Madonnina" e che pertanto è necessario ed urgente avviare nuova procedura per l'individuazione di un nuovo partner privato, tenendo conto dello stato di attuazione del contratto di quartiere e dei termini contenuti, per quanto possibile, nella predetta convenzione;

**CONSIDERATA** infine l'esigenza di dare opportuna ed 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 ;

**VISTO** l'art. 107 del D.Lgs. n° 267/2000;

## **AVVISA**

### **Art. 1- Oggetto dell'avviso**

Per l'attuazione dei CdQII è possibile l'utilizzo, oltre che del contributo pubblico, anche di risorse provenienti da soggetti privati interessati all'attuazione dei programmi, per la realizzazione di interventi compresi nell'ambito interessato dal programma.

I soggetti privati di cui all'art. 1.2 del bando regionale ( ovvero: imprese, cooperative , enti, associazioni , altri privati ,ecc.) interessati, anche riuniti in forma associata, sono invitati a manifestare il proprio interesse a partecipare, in qualità di soggetti proponenti, ai CdQII, mediante la presentazione di proposte di intervento conformi alle disposizioni del bando regionale e coerenti con i criteri e gli obiettivi nel medesimo indicati, nonché con lo stato di attuazione del programma.

## **Art. 2- Interventi privati**

Il soggetto privato interessato all'attuazione del programma in oggetto dovrà farsi carico dei seguenti interventi:

- a) demolizione di n. 12 edifici:** volume complessivo degli edifici da demolire pari a circa mc 15.400,00 (come individuati nella planimetria - allegato 1) ;
- b) costruzione di un fabbricato residenziale** (individuato sull'elaborato planimetrico con la lettera B – allegato 2) di n. 12 alloggi da cedere allo IACP , avente le seguenti caratteristiche planovolumetriche :
- Superficie indicativa lotto mq 1.248,00;
  - alloggi di taglio medio pari a mq 90,00;
  - Volume mc 3.744,00;
  - P.interrato + 4 piani fuori terra ;
  - Altezza massima mt 12,00;
  - Parcheggi interrati.
- c) parco attrezzato** (individuato sull'elaborato planimetrico con la lettera F - allegato 2): di superficie di circa 1.400,00 da cedere al Comune di Maglie.

A fronte di tali interventi l'A.C. di Maglie e l'Istituto Autonomo Case Popolari di Lecce, ognuno per quanto di competenza, cederanno gratuitamente al soggetto privato i seguenti suoli edificatori (individuati con le lettere C , D ed E sull' allegato 2), su cui si potranno realizzare edifici di tipo residenziale e commerciale.

**Lotto C :** edificio a carattere misto (residenziale e commerciale) delle seguenti caratteristiche planovolumetriche :

- Superficie indicativa lotto mq 1.800,00;
- Volume mc 6.075,00;
- P.interrato + 4 piani fuori terra;
- Altezza massima mt 13,50;
- Parcheggi interrati.

**Lotto D :** edificio a carattere misto (residenziale e commerciale) delle seguenti caratteristiche planovolumetriche :

- Superficie indicativa lotto mq 1.760,00;
- Volume mc 5.940,00;
- P.interrato + 4 piani fuori terra;
- Altezza massima mt 13,50;
- Parcheggi interrati;

**Lotto E :** edificio a carattere misto (residenziale e commerciale) delle seguenti caratteristiche planovolumetriche :

- Superficie indicativa lotto mq 2.680,00;
- Volume mc 8.040,00;
- P.interrato + 4 piani fuori terra;
- Altezza massima mt 13,50;
- Parcheggi interrati.

**Inoltre si potranno proporre attività, anche con fini di lucro (art. 4 ,punto 4.2 f del bando regionale).** E cioè, i soggetti di cui al successivo art. 5 possono inoltrare , nei termini e modi di cui al successivo art. 6 manifestazioni di interesse per la promozione e realizzazione di attività, anche con fini di lucro, volte alla riqualificazione edilizia/urbanistica e del tessuto sociale, alla valorizzazione dell'artigianato, all'incentivazione della occupazione .

### **Art. 3 - Visionabilità documentazione**

La documentazione di riferimento è in visione presso il Settore Tecnico, Via Ferramosca , nei giorni feriali come segue :

lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00.

### **Art. 4- Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte**

Sono ammessi a presentare proposte:

- le imprese e loro consorzi;
- le cooperative (sociali e/o edilizie di abitazione) le Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS) e loro consorzi;
- le persone giuridiche costituite tra i Soggetti che precedono.

### **Art. 5 – Requisiti richiesti**

I Soggetti interessati devono possedere i seguenti requisiti:

- le **imprese e i loro consorzi** alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente Avviso, devono aver realizzato, nel quinquennio precedente un fatturato almeno triplo rispetto all'importo dell'intervento proposto dalle stesse;
- le **cooperative edilizie di abitazione e i loro consorzi**, alla stessa data di cui sopra, devono risultare iscritte all'albo nazionale di cui all'art. 13 della legge del 31/01/1992, n. 59, e devono avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, nonché non essere in fase di commissariamento o in analoga situazione;
- le **ONLUS** alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente Avviso, devono essere già costituite e operanti da almeno sei mesi, devono avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, nonché non essere in fase di commissariamento o in analoga situazione;
- i **consorzi e le persone giuridiche**, costituite tra i soggetti indicati all'art. 6, devono possedere i requisiti richiesti ai singoli Soggetti.
- i **soggetti che propongono manifestazione d'interesse per la promozione e realizzazione di attività , anche con fini di lucro**, volte alla riqualificazione edilizia/urbanistica e del tessuto sociale, alla valorizzazione dell'artigianato, all'incentivazione della occupazione devono avere i requisiti di cui ai precedenti punti ovvero, se operatori nei settori commerciali, artigianale, sociali ed assistenziale, ecc., devono avere i requisiti previsti dalla legge per lo svolgimento delle relative attività e devono dimostrare adeguata capacità economico-finanziaria .

### **Art. 6 – Contenuti delle proposte**

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

- a) generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b) inquadramento della proposta nel contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale e ambientale di riferimento;
- c) descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati e del loro contesto urbanistico oggetto della proposta d'intervento;
- d) tipologia di proposta e descrizione sommaria dei contenuti urbanistici, edilizi, funzionali, produttivi e tecnologici;

- e) stima dell'investimento distinto per interventi di edilizia residenziale, per attrezzature e servizi e per realizzazione del parco urbano;
- f) fonti di finanziamento indicando risorse proprie e risorse da reperire;
- f) il numero e la superficie degli alloggi da cedere allo IACP(e/o da monetizzare ), con un minimo di 12 alloggi di taglio medio pari a mq 90,00, oltre gli oneri di urbanizzazione e concessori, contributi, allacciamenti, ecc. da quantificarsi secondo le normative vigenti;
- g) valore delle opere del parco urbano da cedere al Comune (e/o da monetizzare );
- h) garanzie di bancabilità del programma (fideiussioni bancarie o assicurative, depositi cauzionali, o altra idonea documentazione );
- i) effetti economici (produzione e valore della produzione), occupazionali (in cantiere e a regime), urbanistici (dotazione di servizi urbani, morfologia urbana, traffico), ambientali;
- j) ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta;

Per le attività anche con fini di lucro , i soggetti di cui al precedente art. 5 , possono inoltrare manifestazione di interesse mediante la presentazione di una relazione che illustri l'intervento secondo i seguenti aspetti:

- a) oggetto della proposta;
- b) generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- c) breve descrizione della proposta con riferimento alle caratteristiche ed al tipo di attività ;
- d) indicazione di eventuali immobili di proprietà in cui realizzare l'attività ovvero indicazione di immobili di proprietà comunale da chiedere in proprietà, assegnazione, locazione, comodato o altre forme anche in considerazione di eventuali interventi di ristrutturazione o riuso;
- e) Indicazioni sui tempi di progettazione e realizzazione delle eventuali opere con la stima dei costi di realizzazione del progetto;
- f) Criteri e forme di gestione dell'attività;
- g) Mercato di riferimento;
- h) Descrizione delle ricadute sociali ed occupazionali;
- i) Fonti di finanziamento indicando risorse proprie e risorse da reperire;
- j) Garanzie di bancabilità del programma (fideiussioni bancarie o assicurative , depositi cauzionali, o altra idonea documentazione);
- k) Ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta.

#### **ART. 7 - TEMPI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE PROPOSTE**

La relazione con la documentazione allegata , contenuta in un plico recante all'esterno la dicitura "**Manifestazione d'interesse per il Contratto di Quartiere II – Città di Maglie**", deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno 18 aprile 2014 al seguente recapito:

**CITTA' DI MAGLIE**  
**Piazza A. Moro**  
**73024 – MAGLIE (LE)**

#### **ART. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Considerata la rilevanza strategica che gli interventi di cui al presente avviso devono rivestire nella riqualificazione urbanistica, sociale ed economica del quartiere, saranno prese in considerazione solo le proposte che concorrano in maniera significativa al raggiungimento degli obiettivi previsti nel programma approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29.03.2004.

Le proposte presentate saranno valutate da una Commissione formata come segue :

Presidente : Responsabile del Procedimento , oltre n. 2 componenti , di cui uno nominato dall'A.C. di Maglie ed uno nominato dall'IACP di Lecce ;

I criteri ed i relativi punteggi che sovrintendono alla valutazione di ogni proposta ed alla loro selezione in funzione di un eventuale inserimento nel programma, sono:

- a) Qualità progettuale in termini di innovazione tecnologica. contenuti morfologici ambientali, fruizione degli spazi, delle prestazioni offerte, ecc. ( punti da 1 a 15 );
- b) Impatto in termini di ricaduta sociale ed economica ( punti da 1 a 10 );
- c) Qualità in termini gestionali ( punti da 1 a 10 );
- d) Entità dell'investimento complessivo ( punti da 1 a 15 );
- e) Grado di fattibilità della proposta e livello di definizione progettuale nei diversi aspetti urbanistici, edilizi, funzionali, economici e finanziari ( punti da 1 a 15 );
- f) Tempistica riferita alla progettazione e realizzazione delle opere( punti da 1 a 10 );
- g) Importo, tipologie e dimensioni di attrezzature pubbliche che il soggetto è disposto e realizzare a suo carico oppure monetizzazione del plusvalore derivante dai diritti edificatori concessi dall'amministrazione( punti da 1 a 15 );
- h) Rapporto tra investimento totale e garanzie reali (deposito cauzionale, fidejussioni o altra idonea documentazione prodotta a sostegno della proposta, con un minimo pari al 2% dell'importo dell'investimento) ( punti da 1 a 10 ).

In caso di valutazione di rispondenza agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, alle norme del bando ed al contenuto del presente avviso, i soggetti proponenti saranno invitati a formalizzare la propria offerta, anche eventualmente modificata secondo gli indirizzi dell'Amministrazione, corredandola con eventuali ulteriori documenti o elaborati.

I soggetti proponenti, se ulteriormente interessati, dovranno formalizzare la propria offerta, mediante atto unilaterale d'obbligo, reso a firma autentica e con data certa, corredato da fideiussione o garanzia finanziaria equivalente, che definisca l'intervento, l'impegno finanziario e la durata di validità.

#### **ART. 8 – CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 del Codice Civile, 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.

Nulla è dovuto, dall'Amministrazione Comunale ai soggetti proponenti, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute per la formulazione delle proposte e per la eventuale successiva formalizzazione dell'offerta.

Sul presente procedimento inerente l'attuazione del Contratto di Quartiere “ La Madonnina” sono fatti salvi e impregiudicati i pareri di competenza della Regione Puglia – Ufficio Politiche abitative e le competenze e l'autonomia dell' A.C. di Maglie e dello IACP Lecce.

Maglie 25 marzo 2014

IL RESPONSABILE DEL PROGRAMMA  
Ing. Giovanni PUCE