



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI
PROPOSTE DI INTERVENTO COERENTI CON I CONTENUTI DEL
DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE URBANA (DPRU)
PROMOSSO DAL COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

PREMESSO CHE:

- la Regione Puglia, con legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 “Norme per la rigenerazione urbana”, ha promosso la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali, culturali e turistiche, degli insediamenti umani, mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 10.08.2017 è stata adottata la proposta di Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana del Comune di Gioia del Colle ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 21/2008;
- dell’approvazione del “Documento di Rigenerazione Urbana per la Città di Gioia del Colle”, con deliberazione di C.C. n. 59 del 10/08/2017, ai sensi dell’art. 3 della L. R. n. 21/2008 e dell’art. 11 della L.R. n. 20/2001 e della L. n. 214/1990 e s.m.i., è stato dato avviso pubblico mediante deposito presso la Segreteria del Comune dal 31/08/2017 al 20/09/2019, ai sensi dell’art. 9 della legge n. 241/1990 e pubblicazione su tre quotidiani;
- il DPRU propone i principi di riferimento per i programmi di trasformazione delle aree urbane dismesse o dismettibili che, costituiscono oggi i luoghi di maggiore potenzialità per la città, dal punto di vista della riqualificazione economica, sociale, urbanistica e ambientale;
- in linea con il macro obiettivi generali della rigenerazione urbana, il DPRU individua degli ambiti da sottoporre prioritariamente a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (art. 5 L.R. n. 21/2008);
- gli “Ambiti Prioritari di Rigenerazione Urbana” individuati nel DPRU sono:
 - A.1 Centro storico
 - B.1 Dante Alighieri
 - B.2 Piazza Pinto
 - B.3 Mazzini
 - B.4 Di Vittorio - Sannace
 - C.1 Santeramo - Stazione
 - C.2 Acquaviva
 - C.3 Einaudi Nord



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

- C.4 Einaudi Sud
- C.5 Giovanni XXIII
- D.1 Zona produttiva SS100
- D.2 Zona produttiva SANTERAMO
- L'idea forza, la vision strategica e gli obiettivi dei singoli macro-ambiti e ambiti, ed i criteri per la fattibilità e valutazione dei programmi, contenuti nel DPRU

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 325 del 20/12/2017 con la quale veniva approvato lo schema di avviso pubblico di cui all'oggetto;

Tutto ciò premesso, il Comune di Gioia del Colle

INVITA

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alla partecipazione all'azione di Rigenerazione Urbana promossa dal Comune di Gioia del Colle, mediante presentazione di proposte d'intervento, coerenti con quanto indicato dalla L.R. n. 21/2008 e dal Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU) approvato.

Art. 1 - Oggetto dell'Avviso

L'obiettivo della raccolta di manifestazioni di interesse è quello di operare una ricognizione di progetti ed iniziative che abbiano ad oggetto gli interventi di rigenerazione urbana rientranti tra quelli previsti dalla Legge Regionale n. 21/2008 della Regione Puglia e dal Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana. Si specifica che il presente avviso non è finalizzato al riconoscimento di risorse finanziarie pubbliche per l'attuazione di progetti ed iniziative proposti da soggetti privati interessati.

Art. 2 - Contenuti generali delle proposte

Le proposte dovranno riguardare gli ambiti di rigenerazione individuati dal Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana ed essere in linea con quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 21/2008 e dallo stesso DPRU.

Gli interventi di rigenerazione urbana proposti dovranno riguardare prioritariamente:

- il recupero, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di immobili destinati o da destinare alla residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale sociale, garantendo la tutela del patrimonio storicoculturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;
- la realizzazione, manutenzione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

- il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio-assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- il sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione;
- la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;
- la conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

Nello specifico e rispetto agli ambiti selezionati, le proposte dovranno perseguire gli obiettivi di mix sociale e funzionale, di sicurezza, di miglioramento dei sistemi della mobilità e dei trasporti, di aumento degli spazi pubblici, di qualità architettonica e sostenibilità economica e ambientale.

Art. 3 - Soggetti ammessi a presentare le proposte e requisiti richiesti

I soggetti ammessi alla presentazione delle proposte, anche in concorso fra loro, sono i seguenti:

- 1) **proprietari singoli** che detengano la disponibilità attuale (o ne dimostrino quella futura) delle aree oggetto di intervento all'interno degli ambiti di rigenerazione definiti nel DPRU del Comune di Gioia del Colle;
- 2) **cooperative edilizie di produzione e lavoro e imprese di costruzioni** che detengano la disponibilità attuale (o ne dimostrino quella futura) delle aree oggetto di intervento all'interno degli ambiti di rigenerazione definiti nel DPRU del Comune di Gioia del Colle;
- 3) **imprese di costruzione o loro consorzi, società di servizi, società finanziarie o immobiliari** che detengano la disponibilità attuale (o ne dimostrino quella futura) delle aree oggetto di intervento all'interno degli ambiti di rigenerazione definiti nel DPRU del Comune di Gioia del Colle.

I **soggetti privati** devono, a pena esclusione, possedere i seguenti requisiti:

- disporre delle aree oggetto di intervento, a mezzo titolo di proprietà (anche solo del 51% dell'area di intervento, in analogia con quanto previsto dall'art. 16, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 20/2001 per la formulazione di proposte di pianificazione urbanistica esecutiva), di usufrutto o di enfiteusi, o 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;
- non avere carichi pendenti ed essere in possesso di requisiti di idoneità finanziaria, attestanti la consistenza economica in riferimento alla dimensione dell'intervento.



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

Le Imprese e loro consorzi devono, a pena esclusione, possedere i seguenti requisiti:

- disporre delle aree oggetto di intervento a mezzo titolo di proprietà (anche solo del 51% dell'area di intervento, in analogia con quanto previsto dall'art. 16, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 20/2001 per la formulazione di proposte di pianificazione urbanistica esecutiva), di usufrutto o di enfiteusi, o 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;
- trovarsi in una situazione di regolare e sana gestione finanziaria, quale è attestata dai bilanci approvati nell'ultimo quinquennio ovvero, laddove si tratti di imprese di più recente costituzione, dai bilanci approvati dopo la costituzione, e non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16.03.42 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- assenza di condanne definitive a carico degli amministratori e/o legali rappresentanti dell'impresa per i reati di cui all'art. 80, comma 1, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- nell'ultimo quinquennio, non essere in stato fallimentare o di liquidazione o aver presentato domanda di concordato.

Le Cooperative di abitazione e loro consorzi devono, a pena di esclusione, possedere i seguenti requisiti:

- essere iscritte, alla data del presente bando, all'albo nazionale di cui all'art. 13 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, nonché avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non trovarsi in fase di commissariamento o analoga situazione;
- che sia previsto nello statuto, la possibilità di recupero di alloggi da dare in locazione;
- disporre delle aree oggetto di intervento, a mezzo titolo di proprietà (anche solo del 51% dell'area di intervento in analogia a quanto previsto dall'art. 16, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 20/2001 per la formulazione di proposte di pianificazione urbanistica esecutiva), di usufrutto o di enfiteusi, o 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;
- trovarsi in una situazione di regolare e sana gestione finanziaria, quale è attestata dai bilanci approvati nell'ultimo quinquennio ovvero, laddove si tratti di imprese di più recente costituzione, dai bilanci approvati dopo la costituzione
- assenza di condanne definitive a carico degli amministratori e/o legali rappresentanti dell'impresa per i reati di cui all'art. 80, comma 1, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.)
- non essere nell'ultimo quinquennio in stato di liquidazione o fallimento e non avere presentato domanda di concordato.

I requisiti soggettivi dovranno essere dimostrati all'atto della formalizzazione delle proposte.

La disponibilità attuale degli immobili può essere dimostrata mediante titolo di proprietà, di usufrutto o di enfiteusi. La disponibilità futura dell'area può essere detenuta mediante opzione di acquisto, promessa di



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

vendita, contratto preliminare o condizionato di compravendita, convenzione del proprietario con il soggetto proponente, atto unilaterale d'obbligo del proprietario.

Le imprese di costruzione e le cooperative edilizie possono presentarsi in forma singola, o riunite in associazione temporanea di imprese, consorzio o società consortile.

Art. 4 - Modalità e termini di presentazione delle proposte

Le proposte dovranno essere manifestate mediante la presentazione di una scheda di fattibilità che illustri la proposta di intervento rispetto al contesto fisico, paesaggistico, ambientale ed urbanistico di riferimento e rispetto agli obiettivi definiti nel DPRU del Comune di Gioia del Colle .

La scheda di fattibilità dovrà essere composta da:

- generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- inquadramento della proposta di intervento nello strumento urbanistico vigente;
- una relazione tecnica descrittiva che illustri la situazione attuale dell'area e la proposta d'intervento su di essa;
- stima dell'investimento previsto e le relative fonti di finanziamento;
- individuazione catastale, categoria catastale e tipizzazione urbanistica dell'oggetto dell'intervento (foglio, particella, categoria, destinazione urbanistica);
- una planimetria in scala idonea con l'individuazione dell'area di intervento;
- una planimetria in scala idonea con l'individuazione dell'idea progettuale proposta secondo le indicazioni del presente Avviso e secondo le finalità della rigenerazione urbana di cui al DPRU del Comune di Gioia del Colle ed alla L.R. n. 21/2008;
- indicazione del titolo di proprietà o atto attestante la disponibilità futura delle aree oggetto di intervento;
- dichiarazione con la quale il soggetto interessato si impegna a sottoscrivere il protocollo d'intesa;
- dichiarazione con la quale il soggetto interessato si impegna a produrre, al momento della sottoscrizione del protocollo di intesa, una polizza fideiussoria a favore del Comune pari al 10% del totale apporto dell'investimento privato, a garanzia dell'esecuzione dell'intervento;
- ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta.

Il presente Avviso, corredato degli allegati, è consultabile e scaricabile in formato digitale ed editabile sul sito istituzionale del Comune di Gioia del Colle, nella "Sezione Bandi e Gare" ed alla pagina SUE – Sportello Unico Edilizia.

Le proposte di partecipazione dovranno pervenire a mezzo raccomandata, agenzia di recapito o consegnate a mano all'**Ufficio Protocollo del Comune di Gioia del Colle (BA), sito in Piazza Margherita di Savoia 10**, improrogabilmente, pena l'irricevibilità, entro e non oltre le ore 12 del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso in un unico plico con l'indicazione del mittente e recante la dicitura: "Manifestazione di interesse per l'adesione alla Proposta di Rigenerazione Urbana del Comune di Gioia del Colle".



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

Dell'avvenuta consegna sarà rilasciata apposita ricevuta.

Art. 5 - Criteri per la selezione delle proposte

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte e la selezione degli interventi, ai fini della formazione di specifici Programmi integrati di Rigenerazione Urbana (art. 2 della L.R. n. 21/2008) sarà effettuata dalle strutture tecniche del Comune di Gioia del Colle (SUE) a mezzo di commissione di valutazione appositamente nominata.

I lavori della Commissione dovranno concludersi entro 30 giorni dalla scadenza del presente avviso, con la redazione di un elenco delle proposte ritenute, a insindacabile giudizio della Commissione, ammissibili e rispondenti ai requisiti previsti dal presente avviso pubblico e in riferimento alla legge regionale.

La stessa Commissione inviterà i soggetti proponenti a formalizzare l'offerta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) selezionata, anche eventualmente modificata corredata di eventuali ulteriori documenti o elaborati, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione.

In tal caso i soggetti proponenti dovranno formalizzare il proprio PIRU 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 e dovranno stipulare apposita Convenzione.

Il Programma formalizzato dovrà quindi rispondere a quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 21/2008, ovvero dovrà essere costituito da elaborati scritto-grafici atti a descrivere e rappresentare in scala adeguata al carattere operativo degli interventi previsti:

- a) l'area d'intervento e le relative caratteristiche economico-sociali, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, dimensionali, proprietarie;
- b) le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, con particolare riferimento al suolo, all'acqua e all'energia, alla dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dalle soluzioni stesse;
- c) le misure adottate per rispondere ai bisogni abitativi espressi dai soggetti svantaggiati e per contrastare l'esclusione sociale degli abitanti, con particolare riguardo a interventi e servizi socioassistenziali e sanitari e a sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione, in coerenza con rispettivi programmi e politiche di settore;
- d) l'esistenza di eventuali vincoli normativi gravanti sull'area d'intervento, con particolare riferimento a quelli storico-culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici, e le misure di salvaguardia e prevenzione adottate;
- e) gli alloggi eventualmente necessari per l'allocazione temporanea degli abitanti degli edifici da risanare;



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

- f) gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale da realizzare, recuperare o ristrutturare, eventualmente previa acquisizione degli stessi al patrimonio pubblico;
- g) le iniziative assunte per assicurare la partecipazione civica all'elaborazione e attuazione del programma, con particolare riferimento agli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare o negli ambiti ad esso contigui e il grado di condivisione da parte degli stessi, opportunamente documentati;
- h) le iniziative assunte per coinvolgere le forze sociali, economiche, culturali all'elaborazione e attuazione del programma e il grado di condivisione da parte delle stesse, opportunamente documentate; i) l'eventuale articolazione in fasi dell'attuazione del programma, cui possono corrispondere anche diversi strumenti esecutivi;
- i) i soggetti pubblici e privati partecipanti alla realizzazione e gestione degli interventi previsti dal programma o i criteri di selezione degli stessi, secondo principi di concorrenzialità e trasparenza;
- j) i costi dei singoli interventi e le relative fonti di finanziamento e modalità gestionali, specificando la ripartizione degli stessi tra i soggetti coinvolti nel programma;
- k) lo schema di convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli altri soggetti pubblici e privati coinvolti nell'attuazione del programma e nella gestione delle iniziative da questo previste.

Art. 6 - Clausole di salvaguardia

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del C.C., pertanto, non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale e non è impegnativo per i soggetti che dovessero aderire all'invito, prima della formalizzazione dell'offerta.

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 d'intervento all'interno del programma non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di approvazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, così come indicata nella L.R. n. 21/2008. 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.

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.

Il trattamento dei dati acquisiti avverrà nel rispetto delle norme vigenti.

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è l'arch. Carmelo Guida, Funzionario Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica.



Comune di Gioia del Colle

Provincia di Bari

piazza margherita di savoia n.10

cguida@comune.gioiadelcolle.ba.it – gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Tel. 080 3494234 – Fax 080 3494255

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

Art. 7 - Pubblicità

Il presente Avviso unitamente agli allegati è disponibile, negli orari di ufficio (lunedì, mercoledì, venerdì ore: 9,30 - 13,00), presso il Settore Territorio Ripartizione Tecnica alla P.zza margherita di Savoia n. 10 e sul sito istituzionale ai seguenti link:

http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it/trasparenza/bandi_di_gara_e_contratti

<https://egov.ba.it/sue-gioia-del-colle>

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è l'arch. Carmelo Guida, Funzionario Responsabile dell'Area 7 Territorio Ripartizione Tecnica.

Per notizie e chiarimenti:

Area 7 Territorio Ripartizione Tecnica

tel. 080-3494234

gestioneterritorio.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it

Gioia del Colle,

Funzionario Responsabile
Area 7 Territorio Ripartizione Tecnica
arch. Carmelo GUIDA