



COMUNE DI TARANTO
Struttura Complessa Patrimonio e Politiche Abitative

BANDO PUBBLICO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI INUTILIZZATI O SOTTOUTILIZZATI CON FINALITÀ DI RIPOPOLAMENTO URBANO E RIVITALIZZAZIONE DEL SISTEMA SOCIO ECONOMICO - ANNO 2020.

1) FINALITÀ DEL BANDO

L'obiettivo perseguito dal Comune di Taranto è quello del ripopolamento e della rivitalizzazione del sistema socio-economico della città vecchia, attraverso azioni di recupero e di valorizzazione degli immobili, mediante la creazione di una rete abitativa - oltre che turistico-ricettiva diffusa, da attuarsi attraverso la cessione dei beni di cui al successivo art. 2), al prezzo simbolico di "un euro", secondo lo schema della c.d. vendita "nummo uno", in favore di tutti quei soggetti privati e/o Agenzie, ovvero Società, di cui al successivo punto 4), che siano disponibili ad investire nel progetto complessivo di recupero, come da Delibere della Giunta Comunale n. 179 del 24.07.2019 e n. 198 del 09.08.2019.

Gli immobili di cui al predetto art. 2) sono stati acquisiti al patrimonio a seguito di cessione gratuita da parte di privati e/o originariamente di proprietà dell'Ente.

Detti immobili allo stato attuale non sono destinati ad attività istituzionali ovvero concessi in uso a terzi che possano utilmente vantare diritti reali di godimento.

Tale mancato utilizzo costituisce, evidentemente, un ostacolo alla riqualificazione socio - economica fondamentale per lo sviluppo del capoluogo jonico.

Detti immobili, inoltre, non rientrano nel programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020/2022, né in piani strategici di progettazione e/o linee di finanziamento già in essere.

Tanto considerato, il Comune di Taranto ha, pertanto, come obiettivo strategico l'attivazione delle CULTURE DELL'ABITARE, agevolando sperimentazioni importanti in ordine alla ricerca di modelli di innovazione e strategie di incentivazione dell'azione abitativa intesa come azione integrata, sollecitando alla mobilitazione competenze ed interessi ulteriori rispetto a quelli che hanno tradizionalmente animato le politiche abitative, a cominciare dalle competenze delle politiche sociali e degli interessi legati al mercato immobiliare inteso quale traino per la transizione ecologica ed economica della città e del territorio.

Per il raggiungimento di tale obiettivo, occorre far riferimento alle prospettive di integrazione con il mercato privato dell'abitazione e le iniziative regionali, al fine di reperire le risorse, per il sostegno diretto e indiretto sia sul lato della domanda sia su quello dell'offerta, destinate a confluire nel PIANO CASA ex lege 22/2014 Regione Puglia.

La presente misura, pertanto, rientra nei PIANI E PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA - quali strumenti privilegiati per coordinare obiettivi di riqualificazione fisica e rivitalizzazione socio-economica di parti depresse della città con obiettivi di incremento dell'offerta abitativa, commerciale/turistica e culturale, permanendo l'impegno dell'Amministrazione al contrasto del consumo non ponderato del suolo, unitamente a forme di coordinamento delle iniziative di RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO non destinato a funzioni istituzionali con servizi "complementari" alla residenza sociale.

Per dare attuazione alle finalità di cui al presente articolo il Comune di Taranto rende noto che intende procedere, secondo procedura ad evidenza pubblica, alla cessione del diritto di proprietà al prezzo simbolico di "un euro" degli immobili di cui al successivo art. 2), il tutto nel rispetto della destinazione d'uso e delle condizioni di cui ai successivi articoli 3) e 6), nonché, in osservanza del regolamento comunale per la gestione del patrimonio e delle norme dettate dal Legislatore.

2) IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO

Gli immobili oggetto del presente bando sono sì di seguito meglio indicati ed individuati:

1. fabbricato vico Serafico 3, in catasto al foglio 319, particella 1438;
2. fabbricato Postierla Immacolata 5 e 7, in catasto al foglio 319, particella 1156;
3. fabbricato Postierla Immacolata 9 e 11, in catasto al foglio 319, particella 1161;
4. fabbricato Postierla Immacolata ang. via Di Mezzo 198 e 200, in catasto al foglio 319, particella 1153;
5. fabbricato via Santa Chiara 10, 12 e 14, in catasto al foglio 319, particella 1528;
6. fabbricato via Di Mezzo nn. 164, 166, 168, in catasto al foglio 319, particella 1132;
7. fabbricato via Di Mezzo n. 122 e Vico Trappeto n. 2, in catasto al foglio 319, particella 1119.

Dalla documentazione in possesso del Civico Ente risulta la piena titolarità degli immobili oggetto del presente bando in capo al medesimo Ente.

Al presente avviso vengono allegati: "Schede tecniche dei fabbricati", contenenti, per ciascun immobile, i dati catastali, i dati metrici di massima, condizioni strutturali, breve relazione descrittiva, inquadramento cartografico, le planimetrie catastali e i relativi rilievi fotografici esterni.

Detti fabbricati sono tutti posizionati in zone di pregio, su direttrici destinate a diventare il cuore della rinascita della città vecchia, attesa la posizione strategica e la prossimità alle arterie principali del borgo antico ed al Polo Universitario.

La posizione strategica degli stessi costituisce per gli interessati una opportunità di investimento attesa la esiguità dei costi connessi all'acquisizione della proprietà e per l'Amministrazione Comunale un incentivo al ripopolamento dell'isola ed alla nascita di nuove attività commerciali, esercizi di vicinato, studi professionali ed altri servizi destinati a residenti e visitatori.

3) MODALITA' DI SELEZIONE

Il Comune selezionerà unicamente le proposte che perverranno a seguito del presente avviso, in ordine di acquisizione al protocollo generale dell'Ente.

Le proposte dovranno già contenere il progetto di massima e la descrizione puntuale della destinazione d'uso progettuale del bene oggetto della candidatura.

I soggetti selezionati dovranno, pena la decadenza, procedere alla ristrutturazione, al recupero e alla rifunzionalizzazione dell'immobile entro i termini indicati all'art.6. Graverà inoltre sui partecipanti, l'onere della verifica che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario e normativamente previsto per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi sì come risultante dalla proposta progettuale che ne determinerà l'aggiudicazione, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, anche di natura urbanistico-edilizia.

L'istituenda commissione aggiudicatrice valuterà le proposte ed i progetti presentati, concedendo una premialità sulla scorta dei

parametri meglio descritti ed individuati nel presente bando all'art. 11 e comunque riguardanti il tipo di utilizzo, dando sin d'ora priorità a:

1. residenza stabile, per nuclei familiari, siano essi unioni civili, coppie di fatto o nuclei di solidarietà (due o più soggetti uniti dalla volontà di condividere l'abitazione per ragioni di affezione o di necessità). Nel caso di aggiudicazione da parte di Agenzie ovvero Società, che intendano destinare i beni ad uso abitativo-residenziale, le stesse dovranno procedere alla locazione a terzi secondo i predetti parametri;
2. attività commerciali con riferimento alle attività culturali ed innovative, nonché attività artigianali e pubblici esercizi ovvero locali di pubblico spettacolo/intrattenimento e studi professionali;
3. strutture di ricezione turistica.

4) SOGGETTI PARTECIPANTI E ATTUATORI

I soggetti attuatori degli interventi di ristrutturazione e recupero di immobili possono essere:

- a) imprese individuali, Agenzie e/o Società di persone o di capitali;
- b) privati cittadini italiani, comunitari ed extra comunitari.

5) REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti di cui al precedente art. 4) possono partecipare al presente avviso se, per ciò che concerne le Società, Agenzie e/o Ditte Individuali, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente nel proprio stato di appartenenza.

I soggetti privati ed i soci delle imprese, società e consorzi, o legali rappresentanti o titolari, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale in merito alla mancanza delle cause di esclusione, ex art.80 D. Lgs. 50/2016 (*condanna con sentenza definitiva anche riferita ai sub appaltatori....*).

6) OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti aggiudicatari si obbligano a:

- predisporre il progetto definitivo di ristrutturazione e recupero dell'immobile;
- acquisire tutti i pareri necessari ed ottenere il previsto titolo abilitativo edilizio entro il termine di un anno dalla data di pubblicazione della graduatoria. A tale proposito si precisa che non produrranno decadenza i ritardi non imputabili all'inerzia del soggetto proponente;
- ultimare i lavori entro il termine di 1 anno dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, salvo motivate richieste di proroga che saranno soggette a valutazione e approvazione da parte dell'ufficio del RUP;
- stipulare polizza fidejussoria in favore del Comune di Taranto dell'importo di € 1000,00 (mille/00) avente validità di anni due a garanzia della concreta realizzazione dei lavori ed in caso di inadempimento del cessionario, il Comune avrà la facoltà di incamerare la polizza, riservandosi la creazione di un fondo da destinarsi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Taranto.

7) IMMISSIONE NEL POSSESSO E TRASFERIMENTO DELLA TITOLARITA'.

Il soggetto aggiudicatario verrà immesso nel possesso del bene a far data dalla pubblicazione del relativo provvedimento di aggiudicazione, previa stesura di apposito verbale.

Il trasferimento della titolarità degli immobili da parte del Comune di Taranto ai beneficiari avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il trasferimento sarà altresì soggetto alla condizione sospensiva della corretta esecuzione del progetto presentato ed approvato secondo le modalità e le tempistiche previste dal presente bando.

Al termine dell'esecuzione dei lavori, le parti in contraddittorio verificheranno la sussistenza di tutti i requisiti (perfetta aderenza dell'opera eseguita alla proposta progettuale che ne ha determinato l'aggiudicazione, agibilità, accatastamento, collaudo, destinazione d'uso, ecc.) al fine dell'accertamento della verificata condizione.

Il beneficiario assumerà a proprio carico tutte le eventuali spese necessarie per il trasferimento della proprietà.

Ed inoltre, incombe sul soggetto attuatore l'onere di richiedere agli Enti/uffici competenti tutte le autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui sarà destinato.

L'atto di trasferimento riporterà la destinazione d'uso del bene sì come riportata nel progetto e determinante ai fini dell'aggiudicazione.

La eventuale variazione della destinazione d'uso potrà essere effettuata non prima di anni 3 (tre) decorrenti dalla stipula dell'atto di trasferimento.

L'Amministrazione comunale resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone e cose nel corso della esecuzione dei lavori di restauro e financo sino al trasferimento della proprietà.

Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del concessionario

8) DECADENZA DAL BENEFICIO

Qualora i beneficiari dovessero perdere i requisiti di cui al presente avviso, o nell'ipotesi di mancato avveramento della condizione sospensiva, gli stessi non avranno diritto ad alcun rimborso per le spese sostenute a qualsivoglia titolo e le opere e/o migliorie eventualmente realizzate rimarranno a totale beneficio dell'Ente senza generare alcun diritto al ristoro delle spese sostenute.

L'immobile verrà ricollocato nell'elenco di cui al precedente art. 2), ove ancora in essere, ed assegnato secondo la graduatoria vigente ed in mancanza secondo le determinazioni dell'Amministrazione.

9) ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- progetto di massima corredato da:

- > relazione esplicativa della proposta di recupero da cui si evincano chiaramente le destinazioni d'uso di progetto, l'elenco dei materiali da utilizzare, sia per le finiture, sia per le strutture, sia per la riqualificazione energetica, la tipologia di impianti previsti, i dati metrici anche utili ai fini della determinazione dei punteggi di cui al punto 11;
- > progetto grafico di massima di supporto alla relazione esplicativa, contenente immagini fotorealistiche degli elementi salienti (es. facciata, interno tipo, eventuali aree a verde, proposte di finitura, ecc...);
- > computo metrico estimativo dell'intervento e relativo quadro economico, dal quale si evinca in maniera chiara il costo stimato per l'esecuzione dell'opera;
- > dichiarazione contenente l'eventuale proposta di sponsorizzazione di cui al successivo articolo 11 sub c).

In particolare dovranno essere indicati:

- documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti proponenti;

- dichiarazione dell'operatore di impegno a stipulare a favore del Comune di Taranto di polizza fidejussoria dell'importo di €. 1000,00 (mille/00) a garanzia degli impegni di ristrutturazione e recupero assunti.

Il Comune di Taranto si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora ciò risulti necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

10) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, complete degli allegati richiesti, dovranno pervenire al Comune di Taranto, pena esclusione, entro e non oltre il 20 novembre 2020, ore 12:00, mediante plico in busta chiusa da far pervenire a mezzo raccomandata a.r., presso la Direzione Patrimonio del Comune di Taranto al seguente indirizzo: piazzale Dante n. 15/16 – 74121 Taranto.

11) DETERMINAZIONE DEL PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

A seguito della presentazione delle proposte progettuali la istituenda commissione giudicatrice elaborerà una graduatoria basata sull'assegnazione di un punteggio che avrà ad oggetto n. 3 (tre) parametri principali e precisamente:

- a) ECOSOSTENIBILITÀ (da 4 a 15 punti);
- b) DESTINAZIONE PROGETTUALE (da 0 a 10 punti);
- c) CONTRATTO DI SPONSORIZZAZIONE (da 0 a 10).

Per ognuna delle materie verrà assegnato un punteggio massimo di 10 punti (con un ulteriore bonus di 5 punti previsto per la materia ECOSOSTENIBILITÀ), secondo i seguenti criteri.

a) ECOSOSTENIBILITÀ

Saranno favoriti progetti mirati alla realizzazione di fabbricati a basso impatto ambientale e a basso consumo energetico, prediligendo altresì l'utilizzo di materiali ecosostenibili e green building.

Il progetto di massima, da presentare unitamente all'offerta, dovrà dimostrare, attraverso la documentazione prevista dalla legge vigente in materia, il raggiungimento delle classi energetiche di cui al Decreto Interministeriale 26 giugno 2015.

Per classi energetiche inferiori alla C, verrà assegnato un punteggio pari a zero.

Per classe energetiche pari a C, il punteggio sarà pari a 4.

Per la classe B, il punteggio sarà pari a 6.

Per la classe A, punteggio pari a 8.

Per classi superiori alla A, punteggio pari a 10.

Nel caso in cui le unità immobiliari dell'edificio avranno classi energetiche diverse, il punteggio totale sarà assegnato secondo una media sviluppata in proporzione alla volumetria di ogni unità immobiliare, rispetto alla volumetria globale del fabbricato.

Per questa ragione, il progetto di massima dovrà riportare altresì i dati metrici necessari a consentire la commissione giudicatrice di effettuare i calcoli.

a.1) BONUS PROTOCOLLO ITACA

Infine, per i progetti che, a seguito dell'intervento, garantiranno il raggiungimento, per l'intero edificio, del punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge, sarà assegnato un punteggio bonus pari a 5 punti.

b) DESTINAZIONE PROGETTUALE

Lo scopo dell'Amministrazione è quello di ripopolare l'Isola Madre della Città di Taranto. Saranno quindi favoriti progetti che prevedano un potenziamento della residenza.

Per i proponenti che destineranno le unità immobiliari ad abitazione, propria o in locazione, verrà assegnato il punteggio massimo pari a 10 punti.

Per le unità immobiliari da destinare ad attività ricettive (es. alberghi, b&b o affittacamere, case vacanza, ecc...), verrà assegnato un punteggio pari a 7.

Per le unità immobiliari da destinare ad attività commerciali/culturali/terziario (es. ristoranti, bar, bistrot, enoteche con somministrazione, negozi di vicinato, gallerie d'arte, studi professionali o uffici in genere, ecc...), verrà assegnato un punteggio pari a 4.

Per altre destinazioni, comunque ammissibili secondo le vigenti norme urbanistiche, il punteggio sarà pari a zero.

Nel caso in cui le unità immobiliari dell'edificio avranno destinazioni

diverse, il punteggio totale sarà assegnato secondo una media sviluppata in proporzione alla volumetria di ogni unità immobiliare, rispetto alla volumetria globale del fabbricato.

Per questa ragione, il progetto di massima dovrà riportare altresì i dati metrici necessari a consentire la commissione giudicatrice di effettuare i calcoli, come previsto dall'art. 9.

c) CONTRATTO DI SPONSORIZZAZIONE

L'Amministrazione accoglierà proposte di sponsorizzazione da utilizzare per favorire e incentivare l'interesse all'Isola Madre (es. piantumazione del verde, installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, ecc...).

I proponenti potranno quindi offrire contratti di sponsorizzazione nelle seguenti misure.

Per importi inferiori o pari ad euro 1.000, punteggio pari a 4.

Per importi compresi tra euro 1001 ed euro 3.000, punteggio pari a 7.

Per importi superiori ad euro 3.001, punteggio pari a 10.

Nel caso di assenza di proposte di sponsorizzazione, il punteggio per questa materia sarà pari a zero.

12) FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione analitica del punteggio conseguito da ciascun concorrente ovvero degli eventuali motivi dell'esclusione e dei modi e dei termini per il ricorso, sarà pubblicata sull'Albo Pretorio entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Nell'ipotesi in cui a due o più progetti, su medesimi immobili, dovesse essere attribuito lo stesso punteggio, sarà determinante l'ordine di presentazione delle proposte.

Per informazioni in merito scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica: caseleurotaranto@comune.taranto.it.

Taranto,

07/08/2020

Il R.U.P.

