



CITTÀ DI MAGLIE

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, VERDE E ARREDO URBANO

P.zza A. Moro, 1 - 73024 MAGLIE (LECCE)

Telefono: + 39 0836 489.111 - Pec: comunemaglie@pec.rupar.puglia.it

<http://www.comune.maglie.le.it>

Prot. n. 19360

Maglie, 05/09/2018

AVVISO PUBBLICO

relativo a

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO
DI INIZIATIVE D'INTERVENTO PRIVATE NELL'AMBITO DEL
"CONTRATTO DI QUARTIERE II - LA MADONNINA"**

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

VISTO:

- il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 22/9/2008 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 II "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'8/1/2009;
- la Convenzione per l'attuazione del programma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia residenziale sottoscritta in data 28/4/2009 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Puglia, il Comune di Maglie e lo I.A.C.P. di Lecce.

ATTESO:

- 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 e lo stesso partner privato per definire le fasi attuative del programma costruttivo;
- 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;
- che, al fine di proseguire con l'attuazione del programma costruttivo, lo IACP Lecce si è sostituito al soggetto privato per gli interventi di demolizione di n. 2

- edifici in via Pisino, per un totale di ca. 2'000 mc., e per la successiva realizzazione di un edificio residenziale;
- che, nel frattempo, i lavori relativi all'edilizia residenziale, di competenza dell'A.R.C.A. Sud Salento, e quelli di urbanizzazione secondaria, di competenza del Comune di Maglie, sono già stati completati;
 - che a breve saranno completati anche quelli relativi all'urbanizzazione primaria, sempre di competenza comunale;

DATO ATTO che gli interventi da realizzare a cura del partner privato sono propedeutici al completamento dei lavori di urbanizzazione primaria ed in ogni caso necessari alla completa attuazione del programma previsto dal Contratto di Quartiere Il "La Madonnina";

PRESO ATTO inoltre che la proposta presentata in data 15/1/2015, con nota prot. n. 1123, da un'Associazione Temporanea di Imprese ed approvata con deliberazione della G.C. n. 43 del 19/2/2015 non è più attuabile;

CONSIDERATA pertanto l'urgenza e l'esigenza di operare una ricognizione circa le concrete possibilità di attivazione di investimenti privati nell'ambito interessato dal programma, dando opportuna ed adeguata pubblicità all'iniziativa attraverso un avviso pubblico predisposto nella forma di invito alla manifestazione d'interesse

AVVISA

Art. 1- Oggetto dell'avviso

Per l'attuazione del 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, al 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. 10 edifici:** volume complessivo degli edifici da demolire pari a circa mc 13'520,00 (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 all'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare -Sud Salento-, 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'A.R.C.A. Sud Salento, ognuno per quanto di competenza, cederanno 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- Accesso alle Informazioni

Per eventuali informazioni in merito alla presente procedura e per la visione della documentazione di riferimento ci si può rivolgere al IV Settore Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi del Comune di Maglie, via N. Ferramosca, 4 – primo piano –

Ufficio Programmazione, Progettazione e Realizzazione Opere Pubbliche (Tel. 0836/489322 – E-mail: ufflavoripubblici@comune.maglie.le.it).

Il Responsabile Unico del Procedimento è l' **arch. Giovanni Guido**.

Si precisa che l'orario osservato dall'Ufficio è il seguente: nei giorni martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e, previo appuntamento, nei giorni lunedì e 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.

e che non si trovano in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. ed in alcuna condizione di incompatibilità o di impedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

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 triennio precedente un fatturato almeno pari a quello dell'importo dell'intervento proposto dalle stesse a dimostrazione delle concrete capacità operative dell'impresa concorrente.
- 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.

Tutti i predetti soggetti devono essere in possesso dei requisiti di carattere

generale di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici.

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 (bilanci o estratti dei bilanci) e risorse da reperire finalizzate a dimostrare la situazione (interna) contabile e finanziaria dell'impresa e dunque le sue effettive capacità imprenditoriali;
- g) il numero e la superficie degli alloggi da cedere all' A.R.C.A. Sud Salento (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;
- h) valore delle opere del parco urbano da cedere al Comune (e/o da monetizzare);
- i) garanzie di bancabilità del programma (fidejussioni bancarie o assicurative, depositi cauzionali, o altra idonea documentazione) finalizzate ad attestare la affidabilità dell'impresa in relazione al credito;
- j) effetti economici (produzione e valore della produzione), occupazionali (in cantiere e a regime), urbanistici (dotazione di servizi urbani, morfologia urbana, traffico), ambientali;
- k) 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 (bilanci o estratti dei bilanci) e risorse da reperire;
- j) Garanzie di bancabilità del programma (fidejussioni bancarie o assicurative, depositi cauzionali, o altra idonea documentazione) finalizzate ad attestare la affidabilità dell'impresa in relazione al credito;
- k) Ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta.

Art. 7 - Tempi e modalità di presentazione proposte

I soggetti interessati all'attuazione del programma potranno manifestare il proprio interesse inviando all' **Ufficio Protocollo del Comune di Maglie**, all'indirizzo "**Piazza Aldo Moro, 1 - 73024 MAGLIE (LE)**" entro il termine perentorio - **a pena di esclusione** - del

Giorno:	Lunedì	Data:	24	09	2018	Ora:	12	00
---------	--------	-------	----	----	------	------	----	----

un **plico chiuso** sigillato ¹ con modalità di chiusura ermetica che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura senza lasciare manomissioni e dovrà recare all'esterno

- le informazioni relative al concorrente *[denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo]*. Nel caso di concorrenti con idoneità plurisoggettiva (raggruppamenti temporanei, consorzi, etc.) vanno riportati sul plico le informazioni di tutti i singoli partecipanti, già costituiti o da costituirsi;
- **l'indirizzo di posta elettronica certificata** al quale far pervenire le eventuali comunicazioni, **numero telefonico e indirizzo e-mail;**

e la seguente dicitura:

NON APRIRE - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO DI INIZIATIVE D'INTERVENTO PRIVATE NELL'AMBITO DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II - LA MADONNINA"

Nel plico, **a pena di esclusione**, dovrà essere inclusa:

- 1) apposita manifestazione di interesse compilando il Modello A allegato, corredato da una copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore;
- 2) dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, compilando il Modello B allegato, di inesistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- 3) la relazione di cui all'art. 6 che precede con la documentazione allegata.

Tale plico dovrà pervenire all'indirizzo sopraindicato a mezzo del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. E' inoltre facoltà dei concorrenti consegnare il plico personalmente o a mezzo di persona delegata ai sensi dell'art. 8 del D.L. 22/07/1999 n. 261. Ai fini dell'osservanza del termine sopra indicato, farà fede la data di ricezione e non quella di invio.

¹ Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno, o impronta, apposto su materiale plastico come cerolacca o piombo o striscia incollata, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Si precisa che l'orario osservato dall'Ufficio Protocollo è il seguente: nei giorni martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e nei giorni lunedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00. Si precisa, altresì, che i plichi pervenuti oltre il termine perentorio sopra indicato sono irricevibili.

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'A.R.C.A. Sud Salento;

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.



Il Comune di Maglie si riserva la possibilità di procedere all'attuazione del programma anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Art. 9 – 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 II "La Madonnina" sono fatti salvi e impregiudicati i pareri di competenza della Regione Puglia – Sezione Politiche Abitative e le competenze e l'autonomia dell'A.C. di Maglie e dell'A.R.C.A. Sud Salento.

Art. 10 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ("Codice della privacy") e ss.mm.ii. si informa che le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono il procedimento in oggetto.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Maglie.

Responsabile del trattamento dei dati è l'Arch. Giovanni Guido.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI
Arch. Giovanni Guido

