



## COMUNE DI BOLOGNA

### **AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA ATTUARSI SU AREE EDIFICABILI ASSEGNATE DAL COMUNE DI BOLOGNA**

*L'Amministrazione Comunale effettua una ricognizione delle propensioni all'investimento per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale e invita gli operatori interessati a formulare una manifestazione d'interesse secondo le proprie aspettative e prospettive in coerenza alle indicazioni del presente avviso. Obiettivo della ricognizione è consentire all'Amministrazione di dialogare con interlocutori privati potenzialmente interessati, in un alveo di trasparenza delle azioni amministrative e di parità di trattamento tra i diversi soggetti. In questo modo il Comune intende aumentare la possibilità di intercettare una pluralità di potenziali investitori, al fine di massimizzare la resa dell'investimento pubblico.*

#### **1. Obiettivi dell'Amministrazione**

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in tema di politiche abitative occupa un posto preminente la realizzazione di alloggi in locazione destinati a soddisfare il fabbisogno di quanti, pur non configurandosi per requisiti di reddito quali potenziali destinatari dell'edilizia pubblica a canone sociale, hanno comunque difficoltà a sostenere canoni o prezzi di acquisto a libero mercato. Per "edilizia residenziale sociale" o "housing sociale" si intende l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a questi cittadini. Secondo la definizione contenuta nel DL n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n.133 del 6 agosto 2008, gli alloggi di edilizia residenziale sociale devono essere realizzati "nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa" per le categorie individuate dall'art. 11, comma 2 del Decreto:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;*
- b) giovani coppie a basso reddito;*
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;*
- d) studenti fuori sede;*
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;*
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;*

*g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione."*

Una ulteriore precisazione degli obiettivi della normativa vigente è contenuta nel Decreto interministeriale 22/4/2008 (definizione di alloggio sociale), e, da ultimo, nel testo del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 convertito in legge 23 maggio 2014, n. 80, recante: *"Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015."* Secondo questa ultima disposizione (art. 10), si considera *"alloggio sociale l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonche' dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonche' alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'art. 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unita' abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni"*.

Al fine di realizzare politiche di edilizia residenziale sociale, l'Amministrazione Comunale in occasione del bando regionale "Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case in affitto e la prima casa in proprietà", (DGR n. 946/2006), ha individuato, con Deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 87/2007, le aree per interventi di ERS da cedere, tramite procedura ad evidenza pubblica, in diritto di superficie e in proprietà. Tali aree, ubicate nell'ambito della Zona Integrata di Settore R5.2 Navile, disciplinata da strumento attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 161/06, sono contraddistinte dal piano quali blocchi H e N con potenzialità edificatoria di complessivi mq. 22.617 di superficie utile.

Il bando pubblico Comunale prevedeva la cessione in diritto di superficie per 99 anni delle aree destinate ad interventi convenzionati in locazione permanente e a termine, e l'assegnazione in proprietà dell'area destinata ad interventi non convenzionali di edilizia libera. Il corrispettivo della cessione era previsto in euro 1,00 al mq di Superficie Territoriale. Il bando pubblico fissava, inoltre, in un minimo del 40% di SU abitativa la quota di locazione permanente e stabiliva quali parametri di valutazione la maggiorazione di tale quota e dei valori minimi fissati per il contenimento dei consumi energetici. Altri parametri riguardavano la qualità edilizia dell'intervento e la percentuale di riduzione dei canoni concordati relativi alla locazione permanente. Le aree sarebbero state cedute al soggetto selezionato a condizione che il medesimo avesse partecipato al bando Regionale e fosse stato ammesso al finanziamento.

E' stata selezionata la proposta presentata da un'Associazione Temporanea di Imprese che prevedeva la realizzazione sui blocchi H e N di circa 345 alloggi di cui il 52% in locazione permanente, il 23% in locazione a termine e il 25% in edilizia libera. Tale proposta è stata ammessa al finanziamento regionale, ma non essendo stato possibile iniziare i lavori entro i termini stabiliti, la Regione ha dovuto revocare

il finanziamento e, conseguentemente, il Comune l'assegnazione delle aree. Per l'annullamento dei provvedimenti di revoca il soggetto assegnatario ha presentato ricorso al TAR nei confronti della Regione e del Comune. Detti giudizi sono ancora pendenti, ma l'efficacia degli atti impugnati non è stata sospesa.

Valutata l'urgenza di porre a compimento l'edificazione prevista sui lotti H e N, consistente principalmente in un'offerta significativa di alloggi sociali, è interesse dell'Amministrazione porre attenzione alle proposte degli operatori del settore che, tenendo conto delle mutate condizioni economiche, abbiano interesse a proporre un nuovo programma di edilizia residenziale sociale sui lotti comunali.

Nei sette anni trascorsi dal precedente bando la domanda di edilizia in locazione a canoni calmierati ha avuto un ulteriore incremento, a quanto risulta da ricerche sviluppate a livello nazionale e locale. La locazione a godimento permanente, o quella a termine per periodi medio-lunghi, anche mediante la formula del contratto di promessa futura vendita, risultano essere le modalità più interessanti per rispondere alla domanda sociale che oggi può essere rilevata sul territorio. L'accompagnamento dell'offerta di alloggi a quella di servizi capaci di realizzare un progetto sociale che coinvolga gli inquilini dei nuovi alloggi (opportunamente selezionati) e il territorio, sembra un ulteriore elemento di interesse per iniziative di questo tipo che si stanno realizzando nel Paese.

L'Amministrazione Comunale intende destinare all'attuazione di questo programma di housing sociale il contributo economico messo a disposizione dalla Regione Emilia-Romagna con il Protocollo di collaborazione sottoscritto il 27/09/2012 tra Regione e Comune Bologna *"per la promozione dell'edilizia sociale e della valorizzazione urbana"* (D.G.R. 1351/2012).

## 2. Aspetti urbanistici

Le aree sono ubicate nell'ambito urbanistico R5.2 Navile, oggetto di Piano particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale OdG n. 161/2006.

Sono contraddistinte dal Piano quali blocchi H e N e presentano le seguenti caratteristiche:

<b>blocco</b>	<b>St</b>	<b>mq. SU destinazione abitativa</b>	<b>mq. SU altre destinazioni compatibili (commercio etc.)</b>	<b>totale</b>
H	4.797	10.734	350	11.084
N	4.824	10.600	933	11.533
<b>totale</b>	<b>9.621</b>	<b>21.334</b>	<b>1.283</b>	<b>22.617</b>

La convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato stabilisce che il soggetto attuatore sia tenuto:

- a) a realizzare, mediante il consorzio costituito tra tutti gli attuatori del comparto, le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato per la quota di competenza dei blocchi;

- b) ad assumere a proprio carico, pro-quota, gli oneri derivanti dagli adempimenti successivi alla fase di caratterizzazione (bonifica dei suoli) che costituiscono il presupposto per la realizzazione di tali opere pubbliche;
- c) a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla delibera comunale in materia.

Ogni manifestazione d'interesse dovrà riguardare entrambi i blocchi ed avere carattere unitario.

### **3. Articolazione della manifestazione d'interesse**

I soggetti interessati dovranno formulare un'ipotesi sintetica su come intenderebbero attuare i lotti, delineandone le linee operative e procedurali, configurata sulle proprie prospettive di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzative, con riferimento ai seguenti parametri fondamentali:

#### *a) aspetti urbanistici e progettuali*

a1) numero di alloggi realizzati, comunque non inferiore a 300

a2) ripartizione del taglio degli alloggi: percentuale e superficie utile riferite a tagli da: 1-2 persone, 3-4 persone, 5 o più persone

a3) obiettivi di contenimento dei consumi energetici, di sostenibilità urbanistica ed architettonica, di flessibilità tipologica. Tra gli obiettivi deve essere considerata la tematica relativa ai costi di manutenzione/gestione degli immobili. Gli obiettivi per il contenimento dei consumi energetici vanno dedotti dalle prestazioni di eccellenza stabilite dal vigente Regolamento urbanistico edilizio comunale, art. 56, punto E7.1

#### *b) aspetti socio-economici*

b1) ripartizione per tipologia contrattuale: n. alloggi in locazione permanente o a lungo termine (min. 25 anni), locazione a termine (min. 10 anni), locazione con patto di futura vendita (min. 8 anni), vendita convenzionata, ecc.

b2) categorie sociali ammesse: riferimento alle categorie di cui all'art. 11, comma 2, del DL n. 112 del 25 giugno 2008 e a quelle di cui all'art. 10 della L n. 80 del 23 maggio 2014, sopra richiamate; dovrà essere indicato quale sia il requisito di "basso reddito" cui si fa riferimento nella normativa suddetta, secondo l'ipotesi progettuale formulata; è altresì possibile fare riferimento al "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi in locazione a canone calmierato" del Comune di Bologna;

b3) ipotesi dei tempi di realizzazione del progetto dalla fase di avvio al compimento, tenuto conto dell'interesse del Comune e della Regione di dare concreta attuazione al progetto;

b4) caratteristiche del progetto sociale di gestione: innovazione, integrazione sociale, cohousing, partecipazione, servizi destinati ai residenti, specificando chi saranno i soggetti beneficiari e i soggetti erogatori dei servizi, e in quale modo saranno ripartiti i costi, sperimentando eventualmente forme di autogestione da parte dei residenti

*c) aspetti finanziari*

c1) modalità attesa di cessione delle aree dal Comune all'attuatore: proprietà, diritto di superficie, valore riconosciuto alle aree come corrispettivo per il Comune

c2) modalità di finanziamento dell'iniziativa, con precisazione dell'eventuale contributo economico richiesto alle Amministrazioni e sua natura

c3) disponibilità alla riduzione dei canoni rispetto ai valori medi desumibili dall'Accordo territoriale L. 431/98 vigente, al netto delle maggiorazioni ammissibili

c4) prezzo di cessione convenzionato, distinguendo tra prezzo per chi è interessato all'acquisto immediato e per coloro che scelgono la proposta di futura vendita; i prezzi non potranno superare quelli mediamente applicati oggi all'interno dello stesso comparto per la edilizia convenzionata

c5) eventuali elementi aggiuntivi di vantaggio per l'amministrazione comunale al termine del progetto come cessione di alloggi, retrocessione di aree o altro.

#### **4. Soggetti proponenti**

Possono presentare manifestazione d'interesse i seguenti soggetti:

- 1) cooperative di abitazione e loro consorzi;
- 2) imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro;
- 3) associazioni temporanee di imprese (ATI);
- 4) organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni;
- 5) società di gestione del risparmio (SGR) di cui al D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 che svolgono in via esclusiva l'attività di promozione e di gestione di fondi comuni di investimento.

I soggetti di cui ai punti 4) e 5) dovranno costituirsi in ATI con soggetti qualificati per i lavori al fine di partecipare ad eventuali successive procedure di gara.

#### **5. Modalità e tempi di presentazione**

La manifestazione d'interesse è esplicitata attraverso la trasmissione del modulo di partecipazione compilato (allegato A) da inviare attraverso posta elettronica

certificata all'indirizzo **protocollogenerale@pec.comune.bologna.it** entro e non oltre le ore 12 del 30° giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso.

Gli elaborati relativi al PP R5.2 Navile sono disponibili sul sito del Comune di Bologna al seguente link:

**[www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia](http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia) alla voce "avvisi e bandi"**

Il responsabile del procedimento è: l'Arch. Francesco Evangelisti - email: francesco.evangelisti@comune.bologna.it.

Per informazioni rivolgersi all'Arch. Damiana Di Silvio: Tel. 051/2193167- email: damiana.disilvio@comune.bologna.it.

Il presente avviso, avendo un mero scopo esplorativo, non ha natura di documento relativo a procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e pertanto non prevede la formazione di graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio: si tratta esclusivamente di indagine conoscitiva finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla individuazione di possibili modalità di intervento sotto il profilo urbanistico-architettonico, sociale, giuridico ed economico.

Il Comune di Bologna, si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito all'indizione della successiva gara formale per l'assegnazione delle aree di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Bologna, li 10 settembre 2014

Arch. Francesco Evangelisti,  
Direttore del Settore  
Piani e Progetti Urbanistici  
documento firmato digitalmente

ALLEGATI :

- Delibera P.G.: 230104/2014;
- Modulo per la manifestazione di interesse.