



**Comune di Noci**

**SETTORE TERRITORIO URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**AVVISO PUBBLICO**

per la raccolta di manifestazioni di interesse che abbiano ad oggetto proposte di Piani Integrati di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) ex art. 2 della L.R. 29 luglio 2008 n. 21 e s.m.i. ricompresi negli Ambiti di Rigenerazione (A.R.U.) previsti nel Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU) del Comune di Noci.

**VISTI:**

- la L.R. n. 21 del 29/07/2008, "Norme per la rigenerazione urbana";
- la L.R. n. 21 del 01/08/2011, "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106";

**PREMESSO che:**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 12/10/2017 è stato adottato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana del Comune di Noci (DPRU);
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ sono stati approvati i contenuti essenziali dell'avviso di cui all'oggetto, ai quali si attiene il presente atto.

**CONSIDERATO che:**

- la L.R. n. 21/2008 e s.m.i., all'art.1, commi 1 e 2, riporta:
- La Regione Puglia con la presente legge promuove la rigenerazione urbana in coerenza con il Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e con le strategie comunitarie, nazionali, regionali, comunali e intercomunali, finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti urbani e periurbani, in relazione alle condizioni abitative, socio-economiche e culturali, favorendo il contrasto al consumo di suolo, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la mitigazione dei rischi antropici e naturali, l'inclusione e la coesione sociale, l'uso condiviso dei beni pubblici, mediante strumenti elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati, anche grazie a concorsi di idee per la componente giuridico economica e di progettazione urbana.
- Gli ambiti oggetto degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge sono i contesti individuati all'interno del perimetro urbano della città, totalmente o prevalentemente edificati, periferici o marginali, interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, ivi compresi i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate; i contesti che, in ragione delle mutate esigenze di fruizione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, si prestano ad una riconversione e riutilizzo, favorendo il contrasto al consumo di suolo in un'ottica di transizione ecologica.

- al fine di attivare un uso più frequente ed incisivo degli strumenti ordinari delle politiche pubbliche regionali in tema di rigenerazione urbana e di sostenibilità ambientale quali le leggi regionali n. 21/2008 “Norme per la rigenerazione urbana” e n. 13/2008 “Norme per l’abitare sostenibile”, i PIRU dovranno avere carattere innovativo rispetto alle prassi correnti e capaci di riorientare il sistema istituzionale e socio-economico.
- gli obiettivi generali del processo di rigenerazione urbana approvati nel DPRU sono l’accessibilità e connessione, la chiusura dei cicli (energia, acqua, rifiuti, ecc.), l’inclusione sociale, la riqualificazione ecologica e paesaggistica, la creazione di spazi aperti pubblici e privati, la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- l’Amministrazione Comunale deve procedere preliminarmente alla individuazione dei Soggetti proponenti in possesso dei requisiti di cui all’art. 2 del presente Bando per gli interventi nelle aree contenute negli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), così come definite nel DPRU vigente, che siano disposti a cederle in parte, in regime di compensazione urbanistica, e dei soggetti privati con i quali sottoscrivere i Protocolli d’Intesa e i successivi atti convenzionali per la rigenerazione di tali aree.

## **RENDE NOTO**

- il presente avviso pubblico per manifestazioni finalizzato all’individuazione di soggetti attuatori di Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana.
- I soggetti interessati dovranno predisporre la proposta di partecipazione, secondo le indicazioni e le modalità previste di seguito.

## **1. SOGGETTI ABILITATI ALLA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO**

Sono abilitati a presentare proposte di intervento:

- a) proprietari singoli o aggregati che detengano la disponibilità attuale (o ne dimostrino quella futura) delle aree oggetto di intervento;
- b) 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;
- c) società di servizi, società finanziarie o immobiliari che detengano la disponibilità attuale (o ne dimostrino quella futura) delle aree oggetto di intervento.

## **2. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI**

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

- a) disporre delle aree oggetto di compensazione così come individuate negli allegati al bando, a mezzo titolo di proprietà, 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;
- b) non avere carichi pendenti ed essere in possesso di requisiti di idoneità finanziaria, attestanti la consistenza economica in riferimento alla dimensione dell’intervento.

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

- a) disporre delle aree oggetto di compensazione così come individuate negli allegati al bando, a mezzo titolo di proprietà, 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;
- b) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16.03.42 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- c) non avere carichi pendenti e, nell'ultimo quinquennio, non essere in stato fallimentare o di liquidazione o aver presentato domanda di concordato.

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

- a) 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;
- b) essere previsto nello statuto, la possibilità di recupero di alloggi da dare in locazione;
- c) disporre delle aree oggetto di compensazione così come individuate negli allegati al bando, a mezzo titolo di proprietà, 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;
- d) non essere nell'ultimo quinquennio in stato di liquidazione o fallimento e non avere presentato domanda di concordato.

2.4 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 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.

### **3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte di partecipazione unitamente agli altri documenti richiesti nel presente bando, dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Noci, a mezzo-pec distinguendo tra privato e opere pubbliche

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicati:

- a) generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b) individuazione catastale, categoria catastale e tipizzazione urbanistica delle aree e/o dell'immobile/i oggetto di intervento (foglio, particella, categoria, destinazione urbanistica);
- c) indicazione del titolo di proprietà o atto attestante la disponibilità futura delle aree oggetto di intervento.

Ad essa dovrà essere allegato:

1. Manifestazione di interesse alla presentazione di PIRU;
2. titoli di proprietà o atti attestanti la disponibilità futura delle aree oggetto di intervento;

3. dichiarazione con la quale il soggetto interessato si impegna a sottoscrivere il protocollo d'intesa;
4. dichiarazione d'impegno con la quale il soggetto interessato si impegna ad allegare al protocollo d'intesa da stipulare con l'Ente, polizza fideiussoria a favore del Comune di Noci pari al 10% del plusvalore derivante dalle operazioni (cfr. art. 117 del D.lgs n. 36/2023);
5. Elaborati scritti e/o grafici relativi alla proposta progettuale presentata.

#### **4. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del C.C., 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 stesso. 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.

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi al Direttore del Settore Territorio Urbanistica e Attività Produttive presso la sede Municipale, dove potranno acquisire eventuali ulteriori informazioni.