



P.G.N. 0032277/2011  
Fasc. 2011/URB\_PRU/000002  
DOB\Housing sociale\bando ERP\_CESENA\_DEF28.04.11

## **COMUNE DI CESENA**

### **SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA ESPRESSIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE DA ATTUARSI PER MEZZO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 D.LGS. 267/2000 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.**

#### **IL DIRIGENTE**

Vista la Legge 24 dicembre 2007, n. 244 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)*"  
Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 28 dicembre 2007, n. 300, S.O.;

Visto in particolare il comma 258 dell'art. 1 della L. 244/2007 il quale stabilisce che fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. Inoltre in tali ambiti è possibile prevedere l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale;

Visto altresì il comma 259 art. 1. della L. 244/2007 il quale dispone che, ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento premiale di volumetria;

Visto il comma 1 dell'art. 7 bis della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" il quale sancisce che la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione,

diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente;

Preso atto dell'Ordine del giorno sottoposto all'esame del Consiglio comunale ed approvato con deliberazione n. 154 del 10/09/2009 con il quale il Consiglio si impegna, ed impegna il Sindaco e la Giunta, ad implementare mediante le forme ordinarie rese possibili dal vigente strumento urbanistico il patrimonio scolastico ed abitativo a partire da quello esistente, ed ancora ad utilizzare le modalità, pur straordinarie previste dalla normativa regionale, con particolare riguardo all'istituto dell'Accordo di Programma, principalmente al fine di realizzare gli obiettivi di sviluppo delle politiche per la casa e l'edilizia scolastica;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 127 del 5 Aprile 2011 "Approvazione degli obiettivi e dei criteri per l'avviso pubblico finalizzato alla espressione di manifestazioni d'interesse inerente la realizzazione di interventi di housing sociale da attuarsi per mezzo dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 D.lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. – Modifica ed integrazione della delibera di G.C. n. 265 del 14/09/2010" esecutiva dal 5.4.2011;

## **AVVISA CHE**

L'Amministrazione intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti, pubblici o privati, finalizzate a potenziare l'offerta abitativa riferibile in particolare agli alloggi di edilizia residenziale sociale, come definita all'art. 1 del D.M. 22 aprile 2008 e con le caratteristiche descritte nel bando, da acquisire a titolo gratuito al patrimonio comunale alle condizioni di seguito espresse.

### **1. OBIETTIVI**

L'iniziativa ha quale obiettivo generale e prioritario la formazione di una dotazione di alloggi in proprietà pubblica da destinare all'housing sociale, secondo le forme e le modalità previste dalla normativa vigente, attraverso azioni ed interventi che perseguano la riqualificazione urbana, il miglioramento e la diversificazione, anche mediante interventi di sostituzione edilizia, della qualità insediativa edilizia, urbana ed ambientale, sia nei tessuti consolidati che nella Aree di Trasformazione (AT) previste dal vigente strumento urbanistico nonché gli ambiti di cui all'art. 51 "*Piani Urbanistici Attuativi vigenti e pregresso PRG '85*" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Gli interventi non potranno interessare gli ambiti di trasformazione di valore paesaggistico – ambientale (AT6 e AT7) previsti dal PRG 2000 in

quanto un loro potenziale addensamento edilizio risulterebbe incompatibile con i caratteri distintivi assunti dallo strumento urbanistico per tali aree.

Attraverso l'istituto dell'Accordo di Programma, promosso ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, questa Amministrazione intende acquisire approssimativamente 25 alloggi al fine di potenziare la disponibilità immobiliare in proprietà da destinare all'housing sociale, quale misura di contrasto al fenomeno dell'emarginazione sociale e disagio abitativo delle fasce più deboli della popolazione residente. L'anzidetta quantità di alloggi sociali è indicativa, e non vincolante per l'Ente, e corrisponde numericamente al presunto fabbisogno abitativo del biennio 2011-2012 coprendo un'aliquota del 10% circa della capacità di Edilizia Residenziale Pubblica prevista dal vigente Piano Regolatore (PRG 2000).

Al raggiungimento della predetta dotazione di alloggi sociali potranno concorrere le proposte progettuali formulate anche da più soggetti nel rispetto dei requisiti sotto indicati.

Nel rispetto dei principi generali di efficacia, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa, nel dare seguito alle proposte accolte il Comune promuoverà un'unica procedura di Accordo di Programma per l'approvazione degli interventi di interesse pubblico comportanti la variazione dello strumento urbanistico generale.

Costituiscono requisiti essenziali ai fini dell'ammissibilità e valutazione da parte dell'Amministrazione delle proposte le caratteristiche, i livelli prestazionali, gli standard di qualità urbana-ambientale e di consistenza delle dotazioni di infrastrutturazione urbana-territoriale delle aree, e degli interventi ivi previsti, di seguito elencati:

- a) le aree di intervento devono risultare integrate al sistema urbano, ovvero al tessuto delle frazioni, preferibilmente maggiori, ed essere caratterizzate da un'adeguata accessibilità al sistema viario e ciclo-pedonale, dalla presenza della rete di trasporto pubblico locale e prossimità agli ambiti fruitivi costituiti dagli spazi a verde pubblico. Al nuovo carico insediativo indotto dagli interventi, ovvero al suo incremento, devono corrispondere le necessarie condizioni di sostenibilità ambientale costituite specificamente dall'adeguatezza del sistema dell'infrastrutturazione a rete (*dotazioni fognarie-depurative, acqua, gas ed energia*);
- b) potranno essere previste:
  - mutazioni delle attuali destinazioni d'uso, così come definite dal vigente PRG 2000, purché compatibili con il tessuto urbano contermino;
  - incrementi dell'indice edificatorio nel caso di interventi individuati all'interno delle aree di trasformazione dei PUA vigenti e del PREGRESSO '85;

- altre modifiche riferibili alle zone elencate al primo capoverso del presente paragrafo se urbanisticamente ed ambientalmente compatibili;
- c) le proposte progettuali potranno derogare dagli indici urbanistico-edilizi fissati dalle Norme di Attuazione del PRG 2000 nel rispetto dei valori, non derogabili, stabiliti dalla normativa statale (D.M. 1404/68 e D.M. 1444/68 e regionale (L.R. 20/2000 e L.R. 47/78). Nel caso di Aree di Trasformazioni all'interno delle quali il PRG dispone la presenza di quote di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) le proposte potranno prevedere l'attuazione degli interventi edilizi sui lotti ERP, oltre alla prevista cessione delle aree al prezzo convenzionale;
- d) la quantità minima degli alloggi da destinare all'housing sociale per ogni intervento proposto dovrà essere, di norma, pari a quattro unità dislocate in nuclei abitativi, tra loro aggregati, secondo tipologie edilizie condominiali (scale e/o condominio). Le dimensioni medie delle unità immobiliari dovranno essere per una percentuale pari al 25-30% comprese nell'intervallo 50÷69 mq. di Sul ed il restante 75-70% nella fascia 70 ÷ 95 mq. di Sul. Il parametro dimensionale utilizzato di Superficie Utile Lorda (Sul) è precisato all'art. 6 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico generale (PRG 2000) nonché all'art. 3 del Regolamento Edilizio comunale;
- e) le unità immobiliari da destinare all'housing sociale dovranno di norma essere localizzate in ambito contiguo e coincidente con le aree e/o ambiti di trasformazione dove trova sviluppo la volumetria premiale di cui al comma 259 della L. 244/2007;
- f) l'attuazione degli interventi di edilizia sociale oggetto delle proposte dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18 CE" e s.m.i.;
- g) immediata cantierabilità;
- h) l'accesso delle proposte alla fase negoziale rappresentata dall'istituto dell'Accordo di programma, è subordinata all'assunzione di impegno da parte dei soggetti proponenti a concordare con l'Amministrazione comunale il temperamento degli interessi pubblici e privati connessi al progetto/intervento presentato;

## **2. SOGGETTI INTERESSATI**

Possono presentare le proposte progettuali soggetti pubblici o privati, questi ultimi definiti da persone fisiche e persone giuridiche, ancorché in forma associata, che garantiscano, contestualmente alla presentazione della proposta, la disponibilità delle aree e/o degli immobili oggetto di intervento.

### **3. CONTENUTI DELLE PROPOSTE**

Le proposte progettuali dovranno contenere:

- a) l'indicazione del/i soggetto/i proponente/i;
- b) l'oggetto della proposta;
- c) l'area d'intervento e le sue caratteristiche essenziali (*nuovo intervento, recupero, riuso, riqualificazione, ecc.*);
- d) relazione descrittiva dell'intervento corredata da elaborati schematici di fattibilità tecnica del progetto unitamente alla verifica di coerenza con gli elementi essenziali previsti al punto 1;
- e) la previsione del piano economico-finanziario dell'intervento proposto;
- f) tempistica e cronoprogramma di attuazione dell'intervento;
- g) dichiarazione di impegno del proponente a concordare con l'Amministrazione comunale, nella fase di valutazione delle proposte che precede l'avvio dell'eventuale Accordo di programma, il contemperamento degli interessi pubblici e privati connessi al progetto/intervento presentato.

### **4. GRADUATORIA**

Al fine di salvaguardare la indispensabile motivata discrezionalità che la legge assegna e riserva al Consiglio Comunale con riferimento a scelte di natura urbanistica, sarà stilata una graduatoria esplicitando in modo trasparente ed oggettivo i criteri utilizzati dall'Amministrazione nella comparazione e successiva selezione della pluralità delle proposte presentate, fermo restando che tale potenziale idoneità risulta condizionata al positivo raggiungimento di un accordo all'esito della successiva fase negoziale ed alla successiva condivisione di tale assetto negoziale da parte dello stesso Consiglio Comunale.

Per tanto l'inserimento nella graduatoria non attribuisce alcun automatico diritto all'inserimento nel successivo Accordo di Programma ma rappresenta semplicemente la individuazione di una potenziale idoneità della proposta all'inserimento nell'Accordo stesso.

### **5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE**

I soggetti interessati possono manifestare interesse facendo pervenire dichiarazione in carta semplice sottoscritta dal legale rappresentante e corredata dalla copia fotostatica di un documento d'identità valido del sottoscrittore unitamente alla documentazione di cui al precedente punto 3.

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere inviate a Comune di Cesena - Settore Programmazione Urbanistica, Piazza Guidazzi, 9 - 47521 Cesena, entro sessanta giorni dalla pubblicazione del bando e più

precisamente entro le **ore 12 del giorno 25 luglio 2011**, tramite una delle seguenti modalità:

- per posta ordinaria, raccomandata A/R o qualsiasi altra modalità di recapito, anche a mano presso l'indirizzo sopra specificato;
- per fax al numero 0547 - 355825 o per mail all'indirizzo:  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it;

Si informa che il presente avviso e la successiva ricezione delle manifestazioni d'interesse non vincolano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Dell'esito del giudizio di fattibilità delle proposte pervenute l'Amministrazione provvederà a darne evidenza pubblica attraverso comunicazione nel proprio sito Web, anche ai fini della successiva fase negoziale con i proponenti selezionati, necessaria ad una più puntuale verifica istruttoria e di bilanciamento tra interessi pubblici/privati preliminare all'avvio dell'Accordo di programma.

## **6. MODALITA' DI RICHIESTA INFORMAZIONI**

Eventuali informazioni o chiarimenti possono essere richiesti per mail all'indirizzo sopra indicato.

Del presente avviso è data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente per sessanta giorni consecutivi, mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Cesena al seguente indirizzo [http://www.comune.cesena.fc.it/atti e documenti/avvisi pubblici e reso disponibile presso il Settore Programmazione Urbanistica in P.zza Guidazzi n. 9 Cesena, mail urbanistica@comune.cesena.fc.it](http://www.comune.cesena.fc.it/atti_e_documenti/avvisi_publici_e_reso_disponibile_presso_il_Settore_Programmazione_Urbanistica_in_P.zza_Guidazzi_n.9_Cesena_mail_urbanistica@comune.cesena.fc.it).

Cesena, lì 11/05/2011



Il Dirigente  
Arch. Anna Maria Biscaglia