



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 2021.

1) FINALITA' 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 "1 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, ne' 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.

1.1)

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. Il presente bando fa seguito a quello pubblicato il 07.08.2020.

2) IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO

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

1. fabbricato Vico Secondo Santi Medici in catasto al foglio 319, particella 602, subalterni 1, 2, 3 e 4;
2. fabbricato Via G. Garibaldi ang. Vico Schinaia, in catasto al foglio 319, particella 713, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
3. fabbricato Arco San Giovanni, in catasto al foglio 319, particella 1586, subalterni 1 e 2;
4. fabbricato Via Pentite n. 22, in catasto al foglio 319, particella 887, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5;
5. fabbricato Via Cava n. 10, in catasto al foglio 319, particella 758, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
6. fabbricato Largo San Nicola, in catasto al foglio 319, particella 748, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;
7. fabbricato Vico Trappeto, in catasto al foglio 319, particella 1117 subalterni 1, 3, 4 e 5;
8. fabbricato Vico Trappeto, in catasto al foglio 319, particella 1121, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
9. fabbricato Via Duomo n. 233, in catasto al foglio 319, particella 1144, subalterni 1, 2, 3 e 5.

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:

- a) "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;
- b) Modello di domanda di partecipazione al bando (ALLEGATO A);
- c) Modello di relazione tecnica (ALLEGATO B).

Detti fabbricati sono tutti posizionati in zonedi 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, al protocollo generale dell'Ente.

Le proposte dovranno essere presentate con le modalità di cui al successivo art. 9).

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. 10.

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 dall'immissione in possesso. 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 € 1.000,00 (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 sottoscrizione di apposito atto dinanzi all'ufficiale rogante, con espressa indicazione che il trasferimento della proprietà sarà subordinato alla condizione del completamento della proposta progettuale presentata.

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) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le offerte dovranno pervenire entro il 30 giugno 2021, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., all'interno di un plico sigillato sul quale andrà indicato l'indirizzo di destinazione dell'Ente Direzione Patrimonio del Comune di Taranto al seguente indirizzo: piazzale Dante n. 15/16 – 74121 Taranto e la seguente dicitura “NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA CASE 1 EURO”.

Il plico conterrà 2 buste chiuse e sigillate sulle quali andrà indicata la dicitura:

Busta 1: “DOCUMENTI”

Busta 2: “PROGETTO”

Nella busta 1 DOCUMENTI andranno inseriti:

- domanda di partecipazione al bando redatta e sottoscritta secondo il modello allegato al presente bando (ALLEGATO A);
- copia documento di identità dell'offerente o degli offerenti, in corso di validità;
- dichiarazione dell'operatore di impegno a stipulare a favore del Comune di Taranto polizza fideiussoria dell'importo di € 1.000,00 (mille/00) a garanzia degli impegni assunti.

Nella busta 2 PROGETTO andranno inseriti:

- progetto di massima composto da un elaborato grafico riportante, in maniera anche schematica, l'ipotesi progettuale proposta e la destinazione delle singole unità immobiliari o degli ambienti in cui sarà suddiviso il fabbricato;
- relazione tecnica redatta secondo il modello allegato al presente bando (ALLEGATO B);
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) di progetto;
- renderizzazione fotografica del prospetto o dei prospetti del fabbricato visibili dalle vie pubbliche e di uno o più “ambienti tipo” interni;
- dichiarazione sull'importo offerto in riferimento al contratto di sponsorizzazione;
- dichiarazione attestante il possesso degli elaborati progettuali firmati dal professionista che dovranno essere esibiti, a richiesta dell'Amministrazione, ed entro 7 giorni dalla stessa, anche in formato digitale (con sottoscrizione p7m);
- dichiarazione attestante la disponibilità o proprietà del bene posto nelle immediate vicinanze (rif. lettera d dell'art. 10).

Si precisa che, a pena di esclusione, gli elaborati progettuali contenuti nella busta 2, non dovranno presentare alcun segno distintivo o marchio di riconoscimento. In ordine all'APE, là dove il software dovesse richiedere necessariamente il nominativo del tecnico compilatore per poter estrapolare il file, si potranno utilizzare pseudonimi o nomi di fantasia.

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) 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 0 a 15 punti);
- b) DESTINAZIONE PROGETTUALE (da 0 a 10 punti);
- c) CONTRATTO DI SPONSORIZZAZIONE (da 0 a 10);
- d) EVENTUALE INTEGRAZIONE PROGETTO CON BENE ADIACENTE O IMMEDIATISSIME VICINANZE (30 punti);
- e) QUALITÀ PROGETTUALE (da 0 a 10 punti)
 - e.1) BONUS COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (da 0 a 5 punti)

- 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.

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

Per classe energetiche pari a C, il punteggio sarà pari a 3.

Per la classe B, il punteggio sarà pari a 5.

Per la classe A1, punteggio pari a 7.

Per la classe A2, punteggio pari a 8.

Per la classe A3, punteggio pari a 9.

Per la classe A4, punteggio pari a 10.

Nel caso in cui le unità immobiliari dell'edificio avranno classi energetiche diverse, il punteggio totale sarà assegnato prendendo in considerazione la classe energetica prevalente o, nei casi in cui non ve ne fosse una prevalente, prendendo in considerazione la classe più bassa proposta.

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 la media aritmetica tra tutte le destinazioni.

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 5.000, punteggio pari a 6.

Per importi compresi tra euro 5001 ed euro 10.000, punteggio pari a 8.

Per importi superiori ad euro 10.001, punteggio pari a 10.

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

d) EVENTUALE INTEGRAZIONE PROGETTO CON BENE ADIACENTE O IMMEDIATISSIME VICINANZE

Considerato l'obiettivo pilota basato sulla riqualificazione generale dell'Isola Madre, saranno particolarmente premiati i proponenti che, acquisendo uno o più fabbricati inseriti nel presente bando, possano realizzare progetti di ampia portata e integrati a progetti di riqualificazione già in atto oppure includendo, nel progetto, beni di cui il proponente è già proprietario e che siano situati in adiacenza ai fabbricati del presente bando o nelle immediatissime vicinanze. Per immediatissime vicinanze si intende, ad esempio, nello stesso isolato, di fronte, o comunque tali da giustificare un progetto unitario.

Ai soggetti ricadenti in questa condizione verrà riconosciuto un punteggio di 30 punti.

e) QUALITÀ PROGETTUALE

La commissione valuterà la qualità progettuale secondo criteri che tengano presente dell'utilizzo di materiali e impianti più coerenti al contesto storico di riferimento. Ad esempio, sarà oggetto di valutazione favorevole l'utilizzo di intonaci a base di calce, di pietre tipiche dei luoghi, di infissi in legno o acciaio, ecc... Mentre,

sarà oggetto di valutazioni sfavorevoli, l'utilizzo di materiali discordanti con il contesto di riferimento, come, ad esempio, l'utilizzo di intonaci cementizi, di pavimenti in grés porcellanato, infissi in PVC o Alluminio (ammesso che fossero ammissibili secondo le norme di tutela della zona).

La commissione assegnerà un punteggio variabile tra 0 e 10 così suddiviso:

- utilizzo materiali consoni al contesto storico: SI 3 punti NO 0 punti
- realizzazione di impianti a basso impatto ambientale e che prevedano l'eliminazione dell'utilizzo del gas: SI 2 punti NO 0 punti
- implementazione di verde all'interno e/o all'esterno: SI 3 punti NO 0 punti
- il progetto prevede la schermatura armonica al contesto di infrastrutture impiantistiche inerenti al progetto stesso: SI 2 punti NO 0 punti

e.1) BONUS COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

- planimetria di progetto con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici e degli ingombri degli arredi 1 punto
- prospetti con indicazione dei materiali utilizzati 1 punto
- renderizzazione fotografica del prospetto o dei prospetti del fabbricato visibili dalle vie pubbliche interni 2 punti
- renderizzazione fotografica di uno o più "ambienti tipo" 1 punti

11) 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 45 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, **la graduatoria sarà determinata a seguito di sorteggio pubblico da parte della nominanda commissione.**

12) AGGIORNAMENTI E CONTATTI

Per informazioni in merito scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica: case1eurotaranto@comune.taranto.it.

Sull'home page del sito del Comune di Taranto sarà pubblicata una pagina specifica inerente al progetto Case 1 Euro. Sulla stessa saranno sistematicamente pubblicati avvisi circa tour finalizzati alle visite degli immobili, FAQ di chiarimento, ed ogni altra informazione utile.

Taranto, 21 aprile 2021

Il R.U.P.

Dott.ssa Maria De Florio

