

**COMUNE DI PATERNO'**  
**STAFF PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**  
**(PROV. DI CATANIA)**

**BANDO PER LA REALIZZAZIONE NEL COMUNE DI PATERNO' DI UN**  
**PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA'.**  
(G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012)

ART. 1  
(Finalità)

1. Il Comune di Paternò, in esecuzione del Bando Regionale pubblicato sulla G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012, promuove la realizzazione di un Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana, finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi, la qualità insediativa ed edilizia, nonché finalizzato al miglioramento dell'ambiente urbano attraverso interventi organici di interesse pubblico.
2. Il Comune di Paternò intende realizzare, attraverso la promozione del citato Programma Integrato, la ristrutturazione urbanistica delle seguenti aree urbane:
  - 
  - 
  -
3. Il presente bando è, pertanto, finalizzato al recepimento di proposte che consentano, nell'ambito degli obiettivi generali indicati al comma 1, la realizzazione di nuovi alloggi sociali in modo da attuare la ristrutturazione urbanistica delle predette aree, con riferimento alle linee di intervento di cui alle lettere c) ed e) dell'art. 1, comma 1, del Piano Nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16/7/2009.

ART. 2  
(Caratteristiche del Programma)

1. Il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana promosso dal Comune di Paternò, rispondente alle finalità di cui all'art. 1, ha le seguenti caratteristiche:
  - a. All'interno delle aree individuate al precedente art. 1 sono previsti, secondo le indicazioni delle schede norma allegate al presente bando:
    - Interventi a carattere edilizio (incremento del numero di alloggi a canone sostenibile da immettere sul mercato e da locare alle categorie sociali "svantaggiate" previste dall'art. 11 della legge n. 133/2008);  
Gli alloggi realizzati e/o recuperati da operatori privati, per i quali sarà richiesto il contributo, andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione siciliana, per una durata non inferiore a 25 anni, ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il livello del canone concordato, il così detto canone speciale (comma 114, art. 3, legge n. 350/2003) non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio.  
Nel caso di alloggi in locazione con patto di futura vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a 10 anni.

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo, per categorie sociali svantaggiate;
- Interventi conservativi e/o di recupero del patrimonio edilizio e di pregio architettonico, mediante eventuale rifunzionalizzazione delle strutture da destinare a uso collettivo;
- Interventi infrastrutturali, in particolare per la viabilità necessaria alla accessibilità alle aree a traffico limitato, strade a servizio della residenza, percorsi protetti ciclo-pedonali, riduzione delle barriere architettoniche;
- Interventi a carattere economico, mirati alla rivitalizzazione economico-produttiva dell'area e all'insediamento di nuove attività artigianali, commerciali, culturali, turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, se conformi agli strumenti urbanistici, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.

b. Devono essere garantiti elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica, utilizzando tecnologie e sistemi costruttivi innovativi, ivi comprese le tecniche di bioedilizia, atti a incentivare l'utilizzo delle risorse naturali e a garantirne un uso efficiente ed efficace (aria, acqua, energia, l'uso delle aree dismesse); deve essere garantito confort abitativo, di vivibilità, salubrità e sicurezza;

Il raggiungimento di tali obiettivi verrà valutato attraverso il rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive individuate dall'art. 2 del decreto dell'Assessorato per le infrastrutture e la mobilità n. 18/GAB del 7 luglio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 33 del 23 luglio 2010 e raggruppate nelle aree qui di seguito evidenziate:

- area 1<sup>a</sup> energia
- area 2<sup>a</sup> acqua
- area 3<sup>a</sup> materiali
- area 4<sup>a</sup> rifiuti
- area 5<sup>a</sup> salute e confort

2. Per la realizzazione del Programma sono individuate le aree d'intervento:

-  
-  
-

3. Le aree private e pubbliche suddette, individuate dal Comune all'interno dell'Ambito Urbano del P.R.G., sono riportate nell'elaborato grafico allegato al presente bando.

#### ART. 3 (Procedura)

1. Le proposte di adesione al Programma Integrato devono pervenire al Comune di Paternò entro 45 giorni dalla pubblicazione del presente bando, in plico chiuso al seguente indirizzo:

**Comune di Paternò, Unità di Staff Pianificazione e Programmazione, Zona Ardizzone - CAP 95047 Paternò.**

Sul plico deve essere indicato il mittente nonché la dicitura "Programma Integrato per il Recupero e la Riquilificazione della Città (G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012)"

2. Il Comune, nei successivi 30 giorni verifica che le proposte di adesione pervenute rispondano alle finalità di cui all'art. 1 ed alle caratteristiche di cui all'art. 2 del presente bando e siano corredate della documentazione indicata all'art. 5. Il Comune seleziona le proposte di adesione ritenute ammissibili e trasmette la proposta di Programma Integrato alla Regione ai fini della sua approvazione.

3. Il Comune si riserva di verificare la possibilità di assumere iniziative di sostegno ed incentivazione alla realizzazione del Programma proposto.

4. Le proposte di adesione al Programma pervenute, ancorché ritenute ammissibili, non sono vincolanti per il Comune né possono attribuire ai proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

#### ART. 4 (Soggetti proponenti)

1. Al presente bando possono partecipare i seguenti soggetti:

a. I.A.C.P. di Catania, singolarmente o associato con i soggetti di cui ai punti seguenti;

- b. Imprese di costruzione che si trovino nelle seguenti condizioni:
  - siano iscritte alla C.C.I.A.A./registro Imprese;
  - abbiano attestazione S.O.A. per classifiche e importi adeguati al programma proposto;
  - non si trovino in stato di liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente;
  - siano in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale, di contributi assistenziali e previdenziali;
  - non abbiano provvedimenti o procedimenti a carico, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni antimafia;
- c. Cooperative edilizie che si trovino nelle seguenti condizioni:
  - siano iscritte alla C.C.I.A.A.;
  - non abbiano provvedimenti o procedimenti a carico, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni antimafia;
- d. Consorzi di Cooperative edilizie e di Imprese di costruzioni, Fondazioni e Cooperative, Operatori finanziari quali Società di gestione del risparmio e Istituti finanziari, I.P.A.B.;
- e. Promotore finanziario in possesso dei requisiti di cui al comma 21, art. 153 D.Leg.vo 163/2006.

#### ART. 5

(Documentazione da presentare)

1. Le domande di adesione al Programma Integrato devono essere corredate, pena inammissibilità delle stesse, dalla seguente documentazione:
  - a. Relazione tecnica indicante:
    - l'area di intervento tra quelle individuate dal Comune;
    - l'elenco dei soggetti pubblici e/o privati di cui all'art. 4 partecipanti al Programma;
    - gli interventi previsti a carico dei proponenti;
    - la disponibilità delle aree private da parte degli operatori economici (ad eccezione dei promotori finanziari), che dovrà essere attestata mediante titolo di piena proprietà o contratto preliminare di acquisto rogato da notaio e registrato;
    - le destinazioni d'uso di progetto secondo i parametri fissati all'art. 2;
    - gli eventuali vincoli gravanti sugli immobili interessati dall'intervento;
    - il raggiungimento dei livelli di sostenibilità di cui alla lett. b), comma 1, art. 2 da dimostrare attraverso il rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive individuate dall'art. 2 del decreto dell'Assessorato per le infrastrutture e la mobilità n. 18/GAB del 7 luglio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 33 del 23 luglio 2010;
    - il cronoprogramma attuativo;
    - per l'intervento di edilizia sociale:
      - documentazione tecnica attestante il raggiungimento della soglia minima del 50% degli alloggi sociali, sul totale della **SUL** residenziale realizzabile;
      - dimensioni e tipologia contrattuale degli alloggi sociali: locazione temporanea, permanente, o con promessa di patto di vendita (minimo dieci anni);
      - schemi di contratto;
      - canoni di locazione applicati;
      - prezzo e modalità di riscatto degli alloggi sociali;
      - indicazione delle partecipazioni finanziarie pubbliche (I.A.C.P.) e/o private;
  - b. Piano Economico-Finanziario (PEF) del Programma, per la parte a carico del proponente, che dovrà essere costituito almeno dai seguenti elementi:
    - Costo Totale del Programma;
    - Piano degli investimenti;
    - Piano delle fonti di finanziamento degli stessi;
    - Piano economico previsionale (conti economici previsionali);
    - Piano patrimoniale previsionale (stati patrimoniali previsionali);
    - Piano di gestione;

- Cronoprogramma attuativo.

il PEF dovrà essere asseverato da un Istituto di credito, o da Società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli Intermediari finanziari, o da una Società di revisione, ai sensi del Codice dei Contratti pubblici – D.Lgs. n. 163/2006.

Il mancato rispetto dei suddetti requisiti in merito al PEF comporta l'esclusione dal Programma.

c. Elaborati grafici indicanti:

- le soluzioni progettuali preliminari di tutte le opere ed interventi pubblici previsti dal Programma, secondo le indicazioni contenute nel D.P.R. n. 207/2010, artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23;
- il planivolumetrico dell'intervento in scala 1:500 su base catastale ed aerofotogrammetrica;
- idonea documentazione fotografica riguardante l'area privata;
- elenchi catastali degli immobili interessati;

d. Dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti richiesti dall'art. 5;

e. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi di legge, con la quale l'amministratore delle imprese, cooperative o loro consorzi ed il rappresentante legale di fondazioni, ecc. si impegna a mantenere in affitto gli alloggi per il numero di anni corrispondenti alla tipologia di contribuzione richiesta.

#### ART. 6

(Accordi tra Amministrazioni e Contratti di partenariato pubblico-privato)

1. Il Programma Integrato di cui all'art. 2, promosso dal Comune di Paternò, qualora approvato, costituisce variante alla vigente strumentazione urbanistica, pertanto dovrà essere promosso un Accordo di Programma tra Regione Sicilia e Comune di Paternò.
2. Il proponente che intende partecipare al presente bando è tenuto a presentare, in uno con la domanda di cui all'art. 3, comma 1, dichiarazione di impegno sulla volontà di realizzare l'intervento proposto, qualora approvato l'intero Programma, per la parte a carico del proponente.
3. Per disciplinare i rapporti con i soggetti pubblici e/o privati coinvolti nel Programma, saranno stipulati dal Comune intese, accordi, convenzioni comunque denominate da esibire alla Regione dopo l'approvazione del Programma e prima della stipula dell'Accordo di Programma di cui al precedente comma 1.
4. Gli operatori economici, ai sensi del comma 19, art. 153 del Codice dei Contratti, possono presentare proposte rientranti nelle linee d'azione del presente bando. La proposta contiene la documentazione di cui all'art. 5 oltre ad una bozza di convenzione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 21 dell'art. 153 del Codice dei contratti e della rimanente documentazione prevista dal citato comma 19. Ove il progetto fosse considerato di pubblico interesse e compatibile con il bando verrà inserito nel Programma integrato. Nel caso in cui il Programma integrato fosse inserito nell'Accordo di programma tra la Regione Sicilia ed il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, il progetto preliminare è inserito nella programmazione triennale ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed, acquisita la eventuale variante urbanistica è posto in approvazione con le modalità indicate all'articolo 97 del Codice dei Contratti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto preliminare approvato è posto a base di gara per l'affidamento di una concessione, alla quale è invitato il proponente, che assume la denominazione di promotore, con le modalità del citato comma 19.

#### ART. 7

(Responsabile del procedimento)

1. Ai sensi della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile del procedimento di cui al presente bando è :

Paternò,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO