



# COMUNE DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

SETTORE IV – *Gestione del Territorio – Infrastrutture*

Ufficio di Direzione

Piazza San Giovanni

Tel. 0932/676515

[protocollo@oec.comune.ragusa.gov.it](mailto:protocollo@oec.comune.ragusa.gov.it)

---

## **Avviso pubblico per la selezione di soggetti da coinvolgere nell'elaborazione di strategie e nella loro attuazione nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare.**

**(Art. 1 Commi 437 e seguenti, Legge N.160 del 27/12/2019**

**D.I. n. 395 del 16/09/2020)**

### **Premesso che:**

- l'articolo 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160, stabilisce che, “al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, è promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (...) finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile ( Smart City )»;
- il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e il Ministro per i Beni Culturali e le Attività Culturali, ha approvato il Decreto n. 395 del 16/09/2020 “Procedure per la presentazione delle proposte, criteri per la valutazione e modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del «Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare »” pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16/11/2020;
- il sopra citato decreto n. 395/2020 ha la finalità di favorire la presentazione di proposte che individuano specifiche e definite strategie, che attribuiscono all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che siano mirate a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto, costituite da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque linee principali d'azione:
  - a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
  - b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la

rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;

c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;

d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;

e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;

- il citato Decreto Interministeriale n. 395/2020:
  - individua i comuni capoluogo di provincia tra i soggetti eleggibili al finanziamento, consentendo di candidare un numero massimo di tre proposte, con un contributo massimo riconoscibile per ogni proposta ammessa a finanziamento di 15.000.000,00 di euro;
  - fissa in 120 giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto interministeriale, il termine per la presentazione delle proposte; complessiva preliminare (Fase 1) indicante la strategia nel suo complesso e l'insieme di interventi atti a raggiungere le finalità prescritte;
  - all'articolo 3, comma 6, prevede che "ai fini della predisposizione della proposta, gli enti [...] favoriscono la più ampia partecipazione da parte di soggetti pubblici e privati, nonché delle comunità attive, con particolare riferimento a quelle operanti sul territorio interessato dalla proposta";
- il Decreto del Direttore della Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli Interventi Speciali del Dipartimento per le Infrastrutture, i Sistemi Informativi e Statistici del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, n. 15870 del 17/11/2020, con il quale sono stabilite le modalità ed i tempi di presentazione delle proposte a valere del richiamato Programma;

**Dato atto che** in quest'ultimo ventennio si è assistito ad un progressivo abbandono delle abitazioni del centro a favore di nuove abitazioni in periferia con una espansione della città verso la campagna dell'altopiano ibleo ed un consistente "consumo di suolo" e che gli immobili abbandonati hanno subito, nel corso degli anni, un progressivo deterioramento per il mancato interesse alla loro manutenzione, tant'è che oggi alcune zone del centro urbano si presentano spopolate e profondamente degradate;

**Richiamato** il programma dell'attuale Amministrazione Comunale che individua, quali prioritari, gli obiettivi di riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico e l'adozione di misure volte a favorire l'intensificazione degli insediamenti residenziali nei quartieri del centro storico di Ragusa Superiore in quanto, avendo subito un progressivo spopolamento di residenti accompagnato da una pesante crisi imprenditoriale del comparto commerciale e turistico, è divenuto teatro di fenomeni di degrado e marginalizzazione sociale;

**Vista** la Deliberazione n. 462 del 29/12/2020 con la quale la Giunta Municipale ha dato mandato ai Dirigenti dei Settori III e IV del Comune di Ragusa di predisporre apposito avviso pubblico per la

selezione di soggetti privati, con possibilità di rivestire eventuale ruolo di soggetto attuatore, interessati a collaborare con l'Ente per l'elaborazione e la successiva realizzazione di una o più proposte, fino ad un massimo di tre, da candidare nell'ambito del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", che prevedano interventi di rigenerazione urbana di specifici ambiti urbani ricadenti nel centro storico di Ragusa Superiore, come perimetrato dalla L.R. 61/81;

**Ritenuto** di avviare interventi di riqualificazione urbanistica, nel centro storico Ragusa Superiore, anche per garantire un miglioramento delle soluzioni abitative e del contesto socio-economico dell'area;

**Vista** la planimetria allegata nella quale è evidenziata la perimetrazione del centro storico di Ragusa Superiore, così come definita dalla L.R. 61/1981, nella quale sono altresì evidenziati gli immobili di proprietà comunale;

**Ritenuto** di avviare la procedura per la selezione di soggetti da coinvolgere nell'elaborazione della strategia e delle proposte da candidare a valere del Programma di cui al citato Decreto Interministeriale n. 395/2020, a cui affidare il ruolo di soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 1, comma 1 lettera d), dell'art. 3 comma e dell'art. 4 comma 1 del medesimo Decreto;

Tutto ciò premesso e considerato è emanato il seguente Avviso Pubblico

### **Art. 1 Finalità dell'avviso e ambito di intervento**

L'Amministrazione Comunale intende presentare da una a tre proposte nell'ambito del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui al Decreto Interministeriale del 16/09/2020 n. 395, che si intende integralmente richiamato.

Con la presente procedura si intendono selezionare soggetti qualificati, interessati ad elaborare e definire delle proposte da candidare nell'ambito del citato Programma, ai quali affidare il ruolo di **soggetto attuatore** per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale su immobili ricadenti nel centro storico di Ragusa Superiore, come perimetrato dalla L.R. n. 61/81 e dei relativi servizi abitativi, socio-ricreativi, sportivi e culturali, interconnessi con interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale al fine di trovare "soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità [...] secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).. Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale", secondo quanto indicato all'art. 2 del citato decreto interministeriale n. 395/2020.

### **Art. 2 Caratteristiche delle Proposte**

I soggetti che intendono presentare la loro candidatura a valere del presente avviso potranno formulare da una a tre proposte di interventi di cui all'art. 2 del D.I. 395/2020, ognuna dell'importo massimo complessivo di € 15.000.000,00. la proposta dovrà prevedere un insieme organico di interventi e misure,

tra loro coerenti e funzionalmente connessi, in grado di perseguire la riduzione del disagio abitativo e socio-economico dell'area su cui insiste, mediante anche la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati facendo altresì riferimento ai criteri di valutazione indicati all'art. Articolo 8 – *“Criteri per la valutazione delle proposte da parte dell’Alta Commissione”*, del Decreto Interministeriale n. 395/2020.

Le proposte potranno prevedere la realizzazione di interventi innovativi e sperimentali riguardo le forme dell'abitare, caratterizzate in particolare dalla capacità di favorire pratiche di condivisione e socialità e di generare esternalità positive sul contesto e per la collettività. Potranno pure prevedere la riqualificazione degli immobili di proprietà comunale e di aree pubbliche ricadenti nell'ambito di intervento individuato dalla Delibera di Giunta Municipale n. 462 del 29/12/2020, indicato nella planimetria allegata al presente avviso.

Nel caso in cui si voglia partecipare alla presente procedura presentando più di una proposta, ciascuna di queste dovrà possedere le caratteristiche di autonoma funzionalità. Nella valutazione otterranno un punteggio maggiore le proposte collegate ad altre che insistono su aree contigue, come precisato al successivo art. 7 del presente avviso *“criteri di valutazione delle proposte”*.

Ciascuna proposta dovrà essere calibrata in modo da prevedere un contributo massimo riconoscibile a valere del Programma, pari a € 15.000.000,00 onnicomprensivo. Nel caso in cui la proposta riguarda interventi di edilizia residenziale sociale, la determinazione dell'importo complessivo dell'intervento proposto dovrà essere eseguita tenendo conto dei *“Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale”* di cui al Decreto Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità 13/01/2020. Le spese di acquisizione di immobili e/o aree non possono superare il 10% dell'importo complessivo della proposta.

Al fine della valutazione, come meglio specificato al successivo art. 7, sarà assegnato un punteggio più alto alle proposte che prevedano la richiesta di un contributo di € 15.000.000,0 a valere del Programma in oggetto.

Un ulteriore maggiore punteggio sarà attribuito alle proposte che prevedano anche l'attivazione di investimenti privati coerenti a quelli proposti al fine di contribuire alla riqualificazione dell'area individuata. Le proposte non potranno riportare la previsione di un cofinanziamento aggiuntivo da parte dell'Amministrazione Comunale rispetto al contributo finanziario attribuito in caso di ammissione a finanziamento.

Il candidato soggetto attuatore dovrà allegare alla proposta che formulerà, apposita dichiarazione di disponibilità alla cessione, al Comune di Ragusa, delle aree o degli immobili di sua proprietà, oggetto dell'intervento, in caso di ammissione al finanziamento, il cui costo complessivo a carico del finanziamento non potrà eccedere la percentuale del 10% dell'importo complessivo della proposta.

La proposta dovrà essere formulata secondo le modalità indicate dal Decreto Interministeriale n. 395/2020 per la fase 1, utilizzando l'allegato A *“Modello di candidatura a soggetto attuatore – Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare”* al presente avviso.

Dovrà inoltre essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico-illustrativa;
- cronoprogramma di attuazione e finanziario dell'intervento proposto;
- planimetria generale ed elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
- dichiarazione di disponibilità alla cessione, al Comune di Ragusa, delle aree o degli immobili di sua proprietà, oggetto dell'intervento, in caso di ammissione al finanziamento;
- proposta di schema di contratto da sottoscrivere tra il Comune di Ragusa e il soggetto attuatore, nel caso in cui sarà selezionato a seguito della presente procedura. Si precisa che tale proposta sarà oggetto di adattamento ai contenuti della Convenzione o Accordo di Programma di cui all'art. 11 del D. I. 395/2020.

Il Comune di Ragusa si riserva la facoltà di concordare con il soggetto attuatore selezionato eventuali modifiche della proposta prima della formale approvazione della Giunta Municipale.

### **Art. 3 – Obblighi del Soggetto Attuatore.**

Il/i Soggetto/i Attuatore/i selezionato/i dovranno impegnarsi a:

1. assistere il Comune di Ragusa nella fase di elaborazione della proposta da presentare a valere del Programma, entro i termini di scadenza;
2. concedere al Comune di Ragusa la disponibilità degli immobili oggetto della proposta sotto forma di opzione o promessa di vendita in caso di ammissione a finanziamento;
3. redigere il progetto esecutivo dell'intervento entro 240 dalla data di pubblicazione del decreto di ammissione delle proposte al "Programma Innovativo della qualità dell'abitare", in caso di ammissione a finanziamento.

### **Art. 4 – Obblighi del Comune di Ragusa**

Il Comune di Ragusa si impegna a:

1. Presentare la proposta progettuale, se ritenuta idonea come meglio specificato al successivo art. 7 – ultimo comma, nei tempi e con le modalità indicate nel Decreto Interministeriale n. 395/2020;
2. Nel caso di ammissione a finanziamento, garantire i pagamenti al Soggetto attuatore con le seguenti modalità indicate all'art. 11 del Decreto Interministeriale n. 395/2020, ovvero:
  - fino al 5% di anticipo del finanziamento complessivo all'atto della presentazione del progetto esecutivo;
  - fino al 15% all'esito della Fase 2, in relazione alle risorse stanziare per le annualità 2022-2023;
  - fino al 10% per ciascuna delle annualità dal 2024 al 2029, in relazione alle risorse stanziare,

- a rendicontazione dello stato di avanzamento dell'intervento, come meglio definito dalla Convenzione o Accordo di programma stipulato (fino al 60% del finanziamento);
- saldo del finanziamento, di cui alle risorse stanziare per il complesso delle annualità dal 2030 al 2033 (sarà erogato previa dimostrazione della piena operatività dell'intervento finanziato ovvero, comunque, in presenza di attestazione di fruibilità dello stesso, resa dal soggetto beneficiario).
3. A richiedere il pagamento delle spese sostenute per le quali spetta il finanziamento assegnato entro e non oltre novanta (90) giorni dalla data dell'avvenuto pagamento.

### **Art. 5 – Spese ammissibili**

Sono ammesse a finanziamento le spese tecniche di progettazione, di verifica, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, relative alla realizzazione dell'intervento oggetto della proposta e previste nel quadro economico e le spese per gli imprevisti solo se inserite nel quadro economico. Tali ultime spese non possono eccedere il 10% del costo totale dei lavori e forniture di cui è richiesto il finanziamento e sono utilizzabili, entro il suddetto limite, in caso di varianti approvate con perizia suppletiva in aumento.

Sono ammesse al finanziamento le spese previste nella richiesta presentata solo per interventi il cui inizio dei lavori è successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto in oggetto. Sono esclusi dal finanziamento, quindi, gli interventi in corso di esecuzione e/o già terminati e/o già finanziati alla data di pubblicazione del presente decreto.

Sono esclusi gli oneri di urbanizzazione, nonché gli oneri di gestione.

Il Soggetto Privato selezionato avrà l'onere di acquisire, riqualificare e consegnare al Comune di Ragusa tutti gli immobili e/o aree interessate dal Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare. L'importo massimo riconoscibile al Soggetto Privato per l'acquisizione degli immobili e/o aree, ai fini della loro cessione al Comune, non potrà superare la percentuale massima del 10% del Contributo richiesto.

### **Art. 6 – Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte**

I soggetti candidati a "*soggetto attuatore*" dovranno avere requisiti di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati alla proposta che sarà presentata, nonché l'assenza del divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

### **Art. 7 – Criteri di valutazione delle proposte**

Le proposte presentate saranno esaminate da una Commissione appositamente nominata dal comune di Ragusa.

Le proposte saranno valutate secondo la seguente griglia di punteggi:

<b>Criteri di Valutazione della proposta</b>	<b>Punteggi</b>
Contributo totale richiesto a valere del programma previsto dalla proposta ( $C_{tot}$ )	$P1_{max}=30$ punti se $C_{tot}= € 15.000.000,00$ ; se di importo inferiore $C_{tot_i}$ i punti assegnati $P1_i$ saranno determinati secondo la formula $P1_i= C_{tot_i}/15.000.000,00 * 30$
Proposta collegata ad altra proposta che insiste su aree contigue	si $P2= 5$ punti no $P2=0$ punti
Previsione di cessione al Comune di Ragusa di aree e/o immobili funzionali alla proposta a titolo gratuito	$P3_{max}=15$ . Il punteggio massimo $P3_{max}$ sarà attribuito alla proposta con il maggiore valore immobiliare $V_{max}$ oggetto della cessione; il punteggio $P3_i$ che sarà attribuito alla proposta che prevede un investimento privato inferiore $V_i$ , sarà ricavato per interpolazione lineare secondo la formula: $P3_i = V_i/V_{max} * 15$
proposta che preveda l'attivazione di investimenti privati ( $I_p$ ) al fine di contribuire al completamento della riqualificazione della zona individuata.	$P4_{max}=20$ punti - il punteggio massimo sarà attribuito alla proposta con il maggiore investimento privato $I_{p_{max}}$ ; il punteggio che sarà attribuito alla proposta $P4_i$ che prevede un investimento privato $I_{p_i}$ inferiore, sarà ricavato per interpolazione lineare secondo la formula: $P4_i = I_{p_i}/I_{p_{max}} * 20$
Previsione di realizzazione di impianti da fonti rinnovabili	$P5_{max}= 5$ punti (nessuno=0, +1 solare, +1 microeolica, +1 idrica, +1 geotermica, +1 biomasse)
Classe energetica degli edifici che saranno oggetto dell'intervento proposto	$P6= 5$ punti classe energetica A4 $P6= 4$ punti classe energetica A3 $P6= 3$ punti classe energetica A2 $P6= 2$ punti classe energetica A1 $P6= 1$ punti classe energetica B $P6= 0$ punti classe energetica C
Previsione di adozione di soluzioni di riciclo dell'acqua	Si $P7= 5$ punti no $P7=0$ punti
Impegno ad elaborare il progetto in modalità BIM	Si $P8= 5$ punti no $P8=0$ punti
Previsione di interventi di riqualificazione di aree verdi	$P9_{max}=10$ punti. Il punteggio massimo $P9_{max}$ sarà attribuito alla proposta con la maggiore superficie di aree a verde da riqualificare $AV_{max}$ ; il punteggio $P9_i$ che sarà attribuito alla proposta che prevede la superficie di aree a verde da riqualificare $AV_i$ , sarà ricavato per interpolazione lineare secondo la formula: $P9_i = AV_i/AV_{max} * 10$

Alla fine della valutazione la Commissione stilerà apposita graduatoria che sarà approvata con determina dirigenziale.

Il Comune di Ragusa si riserva la facoltà di concordare con il soggetto attuatore selezionato eventuali modifiche della proposta prima della formale approvazione della Giunta Municipale.

Il presente avviso non costituisce alcun vincolo da parte dell'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non presentare una o più candidature nel caso in cui le proposte pervenute non siano pertinenti alle finalità del D.I. 395/2020.

### **Art. 8 – Termini e modalità di presentazione della proposta**

Per presentare la proposta, il candidato soggetto attuatore dovrà far pervenire l'Allegato A "*Modello di candidatura a soggetto attuatore – Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare*", corredato dalla documentazione indicata all'art. 2, ESCLUSIVAMENTE per via telematica attraverso il "Portale Appalti e-procurement" all'indirizzo <https://eprocurement.comune.ragusa.gov.it> raggiungibile altresì dal sito <https://www.comune.ragusa.gov.it>, in formato elettronico, sottoscritta con firma digitale di cui all'articolo 1, comma 1, lettera s), D.Lgs. 82/2005, entro le ore 12:00 del giorno **22/02/2021** inteso come termine perentorio, pena la non ammissione alla procedura di valutazione.

Non saranno tenute in considerazione candidature presentate in modalità cartacea, via PEC, o altri mezzi o metodi diversi da quelli prescritti e/o pervenuti oltre il predetto termine di ricezione.

### **Art. 9 – Responsabile del Procedimento**

Il Responsabile del Procedimento viene individuato nella persona del Dirigente del Settore IV "**Gestione del Territorio – Infrastrutture**" del Comune di Ragusa, Ing. Ignazio Alberghina.

### **Art. 10 – Chiarimenti**

È possibile ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del Procedimento, utilizzando unicamente il Portale Appalti della piattaforma telematica, entro e non oltre il giorno **10-02-2021**, ore 12,00.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 6 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle proposte. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

I chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura saranno pubblicati, in forma anonima, sul "Portale Appalti e-procurement" all'indirizzo <https://eprocurement.comune.ragusa.gov.it> raggiungibile altresì dal sito <https://www.comune.ragusa.gov.it>.

### **Art. 11 – Trattamento dei dati personali**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della procedura cui si riferisce il presente avviso.

### **Art. 12 - Esito della valutazione**

A seguito della positiva valutazione i soggetti attuatori selezionati collaboreranno con il personale del comune di Ragusa all'elaborazione e alla presentazione della proposta progettuale.

Il presente avviso non comporta diritto alcuno di ottenere premialità o vantaggi da parte del Comune.  
Qualora il progetto non venga presentato dal Comune o non venga approvato dall'Alta Commissione di cui al Decreto Ministeriale 16/09/2020, il/i soggetto/i selezionato/i non potrà/potranno richiedere al Comune alcuna forma di compenso nemmeno a titolo di indennità, risarcimento o altro emolumento comunque denominato.

F.to  
Il RUP  
(ing. Ignazio Alberghina)