



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

## SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G. n. 18764 del 10 febbraio 2021

### AVVISO PUBBLICO

**PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DA CANDIDARE AL "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE" (PINQUA)**

#### IL DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

#### PREMESSO CHE

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo n. 395 del 16 settembre 2020 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale 16 novembre 2020), è prevista l'erogazione di finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", promosso con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, mediante la presentazione di proposte di rigenerazione, volte 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 il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, senza consumo di nuovo suolo, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Gli interventi devono garantire la fruibilità dei servizi, secondo criteri di mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale.

Per ulteriori e approfondite informazioni è possibile consultare il sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al seguente indirizzo:

<https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/qualita-dellabitare/qualita-dellabitare-pubblicato-ildecreto-interministeriale>

#### CONSIDERATO CHE

Sulla base delle Linee Programmatiche del Sindaco 2019-2024, l'Amministrazione intende sviluppare progetti di riqualificazione di aree connotate da particolare degrado; nello specifico l'intervento che il Comune intende candidare al Bando di che trattasi, avrà come oggetto aree che oggi versano in condizioni di forte degrado, comprensive di aree limitrofe attualmente destinate a funzioni pubbliche sportive, evidenziate nelle allegate planimetrie.

L'ambito di intervento riguarda il comparto "Ex Palazzo degli Specchi" di Via Beethoven, parte del quale (definito convenzionalmente come "Corti di Medoro") è già stato realizzato dal Fondo Ferrara Social Housing, in attuazione ad un PdR di iniziativa pubblica convenzionato; l'ambito d'azione viene esteso alle aree limitrofe già destinate a funzioni pubbliche sportive quali il Palazzetto dello sport e altre strutture.

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 3, comma 6, del citato Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, il Comune intende individuare interventi da inserire nel Programma in oggetto, oltre che soggetti pubblici e privati interessati alla loro attuazione e compatibili con lo stesso e con le tipologie di azioni individuate dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi proposti dovranno essere coerenti con gli strumenti di pianificazione generale, ma potranno ipotizzare anche il mantenimento dei volumi e delle funzioni esistenti per parte degli edifici esistenti con riferimento a quanto stabilito dall'art. 16 della Legge regionale n. 24/2017 in relazione agli

usi temporanei. Gli interventi proposti dovranno risultare compatibili con le finalità e gli obiettivi indicati dal Programma di cui al Decreto n. 395/2020.

Qualora le proposte ritenute meritevoli di accoglimento risultassero non conformi alle vigenti destinazioni, l'Amministrazione darà corso all'iter previsto per l'approvazione della variante allo strumento urbanistico attuativo (PdR di iniziativa pubblica) ed alla conseguente modifica delle convenzioni in essere.

Il Comune di Ferrara è a disposizione dei possibili soggetti pubblici e privati interessati, per qualsiasi chiarimento ritenuto necessario, contattare il Dirigente del Settore Governo del Territorio tramite email al seguente indirizzo: f.magnani@comune.fe.it.

### **AVVISA**

chiunque, in possesso dei requisiti richiesti, sia interessato a candidarsi quale partner pubblico o privato del Comune di Ferrara per la partecipazione al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", della possibilità di far pervenire al Comune di Ferrara una proposta di partecipazione nel rispetto delle disposizioni seguenti.

#### **Articolo 1 - Soggetto Proponente ex art. 1 D.M. 395/2020**

Ente promotore è il Comune di Ferrara, con sede in Ferrara, Piazza del Municipio . n. 1 PEC serviziopianificazione@cert.comune.fe.it. Il Responsabile del Procedimento è il dirigente del Settore Governo del Territorio arch. Fabrizio Magnani.

#### **Articolo 2 - Soggetti interessati, oggetto e finalità del presente avviso**

È volontà dell'Amministrazione Comunale di Ferrara individuare potenziali partner che intendano partecipare alla realizzazione di interventi di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 nell'ambito "Ex Palazzo degli Specchi" di Via Beethoven, parte del quale già definito convenzionalmente come "Corti di Medoro" e caratterizzato dagli Stralci funzionali n. III, IV, V e VI del PdR di iniziativa pubblica, e dalle aree limitrofe già destinate a funzioni pubbliche sportive quali il Palazzetto dello sport e altre strutture anche in disuso. Dette aree sono individuate nelle allegate planimetrie tav. n. 1 "Inquadramento generale"; tav. 2 "Planimetria catastale con individuazione aree Bando PINQUA" e tav. n. 3 "Planimetria PdR vigente" e come meglio rappresentate ed individuate per quanto riguarda il PdR, nella documentazione pubblicata sul sito del Comune di Ferrara - amministrazione trasparente ai sotto riportati link:

- <https://servizi.comune.fe.it/index.php?id=7623>;
- <https://servizi.comune.fe.it/8378/ferrara-2007-spa-e-investire-sgr-spa>;
- <https://servizi.comune.fe.it/9297/approvazione-2-variante-al-pdr-ex-direzionale-pubblico-di-via-beethoven>

Al fine del coordinamento delle definizioni tecniche e documentazione delle istanze, **le proposte dovranno avere le seguenti caratteristiche:**

- 1) ipotizzare il recupero degli edifici esistenti senza ulteriore consumo di suolo;
- 2) garantire carattere di significatività e connotarsi per la presenza di soluzioni ecosostenibili, di elementi di infrastrutture verdi, di Nature Based Solutions, di deimpermeabilizzazione e potenziamento ecosistemico delle aree, di innovazione tecnologica e tipologica dei manufatti,
- 3) prevedere soluzioni di bioarchitettura atte al raggiungimento di elevati standard prestazionali, energetici, per la sicurezza sismica, appositi spazi per la gestione della raccolta dei rifiuti, il riciclo dell'acqua.

Gli interventi, aventi le caratteristiche in precedenza descritte, al fine di un ottimale inserimento nel quadro e nei principi di progettazione urbanistica della Città dovranno prevedere

- 1) la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS e/o ERP), anche attraverso la riqualificazione delle strutture già esistenti;
- 2) la realizzazione e l'implementazione di spazi dedicati all'attività sportiva indoor-outdoor e di strutture inclusive e di supporto che ne facilitino la fruizione;
- 3) prevedere spazi esterni e interni dedicati all'aggregazione sociale inclusiva e alla formazione financo universitaria (valorizzando la presenza degli studentati e prevedendo servizi dedicati)

4) piste ciclabili di collegamento con le centralità urbane più rilevanti e le aree residenziali limitrofe, parcheggi, aree verdi e pavimentate fruibili e accessibili.

Per l'eventuale realizzazione di strutture di vendita saranno preferite, in termini direttamente proporzionali, proposte che prevedano la riduzione di almeno il 50% della S.U. e della superficie di vendita delle strutture stesse rispetto a quanto contenuto nel vigente Piano di recupero di iniziativa pubblica (UMI 1a - stralcio 3).

Le proposte inoltre dovranno essere coerenti con le tipologie di interventi indicati all'articolo 4 comma 5 del Decreto Interministeriale n. 365/2020") e verranno valutate e accolte in base alla coerenza con gli obiettivi di mandato del Sindaco e agli obiettivi specifici di riqualificazione specificati per l'area in oggetto.

L'Amministrazione Comunale, per la presentazione della candidatura al PINQUA si avvale del supporto tecnico di ACER Ferrara – quale Ente Pubblico economico istituzionalmente competente a fungere da soggetto gestore degli interventi di edilizia pubblica e sociale. In ragione di ciò l'Amministrazione Comunale ha già individuato in ACER Ferrara il soggetto cui i proponenti dovranno riconoscere il ruolo di gestore degli interventi di edilizia residenziale sociale realizzati con i contributi del bando mediante successive pattuizioni. L'Amministrazione Comunale e ACER Ferrara sono a disposizione dei soggetti interessati per qualsiasi chiarimento.

### **Articolo 3 - Requisiti**

I soggetti interessati, anche in raggruppamento temporaneo tra loro, dovranno possedere requisiti di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati alla proposta che sarà presentata, nonché dichiarare di essere legittimati a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente.

### **Articolo 4 - Proposte**

La scheda inerente la proposta progettuale dovrà contenere:

**a.** relazione tecnico-illustrativa dei proposti interventi e misure complessive con l'indicazione dei soggetti proponenti e dei "soggetti attuatori" come definiti dal bando PINQUA, degli eventuali partner e referenti finanziari, degli obiettivi e delle finalità della proposta e dei possibili destinatari degli interventi/misure, della compartecipazione finanziaria, propria o proveniente da terzi o da sponsor, delle eventuali garanzie presentate e/o da presentare;

**b.** planimetria generale ed elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare aventi le caratteristiche necessarie alla partecipazione al Bando PINQUA;

**c.** quadro economico e cronoprogramma finanziario.

I proponenti dovranno inoltre consegnare:

– la manifestazione d'interesse compilata e sottoscritta da ognuno dei soggetti partecipanti al presente Avviso;

– ogni altra documentazione, atto e/o accordo ritenuto utile anche ai fini della attestazione dei requisiti di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati all'entità e alle caratteristiche degli interventi proposti.

### **Articolo 5 - Intese di partenariato con l'Amministrazione**

Il soggetto interessato o i soggetti interessati, anche in raggruppamento temporaneo tra loro, all'esito dello sviluppo delle proprie manifestazioni di interesse, anche in contraddittorio con il Comune, e nel caso sia definita una Intesa per la collaborazione alla partecipazione alla proposta comunale da presentare al MIT, stipuleranno con il Comune di Ferrara apposito atto per la disciplina degli impegni assunti, condizionato sospensivamente all'effettiva ammissione a finanziamento dei citati interventi e/o misure che ne costituisce oggetto.

Si precisa che i soggetti individuati dal Comune di Ferrara a concorrere nella presentazione della proposta devono ritenersi impegnati a sviluppare i dettagli progettuali nei termini operativi specificatamente stabiliti nell'apposito atto di intesa di cui al precedente comma e in termini di conseguente coerenza con le indicazioni tecniche contenute nell'art. 8 del decreto MIT 16 settembre 2020.

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare l'inserimento delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti partecipanti, in una delle proposte che da essa saranno presentate al MIT, individuando una specifica e definita strategia, in grado di attribuire all'edilizia sociale un ruolo prioritario e inteso a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto.

### **Articolo 6 - Criteri di valutazione**

Il Comune di Ferrara provvederà, con il supporto di ACER Ferrara, alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute ai fini della selezione di quella/e che risultino maggiormente rispondenti alle finalità illustrate dal bando di cui al Decreto Ministeriale 16/09/2020 come declinate al precedente art. 2, tenendo altresì conto dell'apporto economico del proponente.

Potranno essere selezionati anche più operatori ove le proposte progettuali siano ritenute tra loro non incompatibili.

### **Articolo 7 - Presentazione delle manifestazioni di interesse**

Le manifestazioni di interesse per la partecipazione alla selezione, unitamente alla documentazione richiesta dal presente Avviso dovranno pervenire, a mezzo PEC all'indirizzo: [serviziopianificazione@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazione@cert.comune.fe.it), inderogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno 19/02/2021** riportando nell'oggetto della PEC la seguente dicitura: "Avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse di soggetti pubblici e privati per la presentazione di proposte da candidare al «Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare», pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 285 del 16 novembre 2020".

Sarà cura dell'Amministrazione comunale verificare la documentazione prodotta e, se la proposta sarà selezionata, perfezionare la sottoscrizione dell'atto di intesa di cui al precedente art. 5 funzionale per il successivo inserimento della proposta all'interno della domanda di partecipazione al Programma in argomento.

### **Articolo 8 - Clausola di salvaguardia**

Il presente Avviso non costituisce procedura concorsuale o appalto pubblico, né offerta contrattuale o sollecitazione a presentare offerte e non è impegnativo per l'Amministrazione comunale, ma è da intendersi come mero procedimento informativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni d'interesse, che saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti dal decreto MIT 16/09/2020. Nulla è dovuto da questo Comune, anche a titolo di rimborso spese, ai soggetti proponenti, neppure a quelli le cui manifestazioni di interesse non dovessero risultare coerenti con l'Avviso o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non dovesse concludersi in senso positivo. Il recepimento delle proposte, quali manifestazioni d'interesse in adesione al presente Avviso, non costituirà in ogni caso approvazione della proposta d'intervento, la cui effettiva attualità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa. Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio di questo Comune. Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze dell'Amministrazione Comunale, nonché di ogni altro Ente a vario titolo legittimato.

### **Articolo 9 - Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente indicato nel presente Avviso si fa riferimento alle disposizioni contenute nel decreto MIT 16 settembre 2020.

### **Articolo 10 - Tutela della privacy e altre informazioni**

Per quanto non previsto nel presente Avviso si fa riferimento alla legislazione di settore ed alla vigente normativa. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, il Comune di Ferrara - quale titolare del trattamento dei dati che verranno raccolti o forniti ai fini del presente avviso - informa che tali dati verranno utilizzati unicamente ai fini della conclusione e della esecuzione della presente procedura e delle attività ad essa correlate e conseguenti. In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente del Governo del Territorio del Comune di Ferrara.

Ferrara, 10 febbraio 2021

IL DIRIGENTE  
Settore Governo del Territorio  
Arch. Fabrizio Magnani  
Avviso firmato digitalmente