

Regione Campania - Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali Settore Edilizia Pubblica Abitativa - **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA FORMAZIONE DI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI DEGRADATI E DISMESSI.**

OGGETTO

La manifestazione è finalizzata ad individuare la disponibilità di soggetti pubblici, di soggetti privati ed operatori economici a proporre e realizzare interventi di riqualificazione edilizia e di ERS coerenti con le linee guida per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla delibera di G.R. n. 231 del 06/02/08.

Lo scopo è quello di promuovere lo sviluppo urbano sostenibile della città mediante strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.

L'obiettivo prioritario è quello di puntare al miglioramento della gestione dell'uso del territorio contrastando sia il degrado complessivo dei centri cittadini che l'espansione sfrenata delle periferie.

Ciò mira alla riduzione del consumo di suolo, attraverso interventi equilibrati di densificazione urbana, recuperando anche l'edificato urbano già esistente e rifunzionalizzando i vuoti urbani per produrre parti residenziali integrate a servizi ed attività.

Gli interventi in questione possono essere attuati con sistemi di intervento complessi (Programmi), entro sequenze di trasformazioni urbane connesse al mantenimento dei vincoli e degli obblighi di legge (servizi collettivi da standards).

E' previsto il ricorso alla negoziazione urbanistica, ovvero all'attivazione di tutte le operazioni di scambio e perequative, di trasferimento possibili, di allargamento dei parametri volumetrici, anche come premio a prestazioni virtuose, attivando anche quanto previsto dall'articolo 12 della Legge regionale 16/2004.

Resta ferma l'esclusione, per la realizzazione del Programma, di aree ricadenti in zona di verde pubblico /attrezzato e di verde agricolo

1. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Le Tipologie di interventi ammissibili sono le seguenti:

- Sostituzione edilizia e/o la riqualificazione di aree dimesse o in via di dismissione e recupero dei vuoti urbani;
- Fabbricati destinati ad altre funzioni, dismessi o in via di dismissione, da riqualificare e riconvertire ad uso abitativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con premio volumetrico per la realizzazione sia di edilizia residenziale sociale che di edilizia libera. Gli interventi possono prevedere un maggiore carico insediativo in relazione alla qualità del fabbricato (risparmio energetico, consumo acqua, tecnologie gestione rifiuti, ecc.)
- Beni acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la confisca.

2. CARATTERISTICHE RICHIESTE

Mix residenziale tra edilizia libera, sovvenzionata ed agevolata, innovativa e sperimentale (ad esempio co-housing, anziani, soggetti in condizione di disagio abitativo, alloggi per studenti universitari, alloggi per contratti di locazione a breve periodo, casa famiglia, comunità alloggio per psicolabili, ecc.) da associarsi a:

- servizi connessi alla residenza;
- funzioni da standards (parcheggi, verde e attrezzature);
- interventi di bioedilizia e bioarchitettura per il contenimento delle risorse;

- funzioni sociali, ludico aggregative, culturali;
- attività artigianali e commerciali abbinata alla funzione residenziale;
- quota parte di alloggi privati;
- risanamento e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione;
- completamento di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti.

Gli interventi possono prevedere sia la cessione in proprietà sia la locazione degli alloggi.

3. REQUISITI DELLE PROPOSTE

Le proposte possono contenere l'indicazione di:

1. Area di intervento (qualora il soggetto pubblico o privato siano in possesso solo dell'area di intervento ,ma non dispongano di proposta progettuale);
2. Previsione progettuale (qualora il soggetto privato non sia in possesso dell'area , ma intenda promuovere l'iniziativa progettuale e finanziaria)
3. Area di intervento e previsione progettuale (qualora il soggetto privato sia in possesso dell'area e/o qualora ci sia una intesa tra soggetto pubblico in possesso dell'area di intervento e privato promotore dell'iniziativa)

e dovranno garantire :

- Compatibilità del progetto con le finalità e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ancorché in variante agli stessi;
- Compatibilità delle destinazioni d'uso previste con le caratteristiche dei manufatti di interesse storico-documentario , ove presenti;
- Compatibilità delle destinazioni d'uso previste con l'immediato intorno urbano;
- Equilibrio urbanistico e fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
- Compensazioni edilizie per cessione al pubblico di immobili ed aree destinate ad ERS;
- Argomentazione della proposta con la valutazione integrata preliminare;
- Fattibilità economico-finanziaria adeguata con una esplicitazione sintetica dei costi e delle fonti di finanziamento certe.

Le proposte inoltre dovranno essere finalizzate :

- a diffondere progetti di housing sociale per rispondere in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli;
- a favorire l'occupazione e la formazione professionale;
- alla diffusione e alla pratica della sostenibilità ambientale;
- alla sicurezza urbana.

4. SOGGETTI PROPONENTI

Possono partecipare alla manifestazione d'interesse:

- comuni, comuni consorziati o altri soggetti pubblici;
- soggetti privati singoli o associati, come persone fisiche, imprese di costruzioni, cooperative edilizie e di abitazioni, società immobiliari, ecc.;
- i proprietari di immobili riuniti in associazione o in consorzi;
- soggetti terzi cui i proprietari degli immobili abbiano conferito mandato espresso ad eseguire le opere;

5. CONDIZIONI URBANISTICHE DI CONTESTO

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere previsti in zone inserite in un contesto urbano consolidato, ancorché a destinazione diversa, e dovranno garantire:

- l'accessibilità delle aree di intervento a servizi a scala di quartiere e a fermate del servizio di trasporto pubblico;
- l'inserimento nel progetto urbano di interventi significativi di riqualificazione, riconnessione e integrazione funzionale con il contesto urbano, infrastrutturale e territoriale, al fine di evitare la nascita di "isole confinate" di riqualificazione urbana, all'interno di contesti degradati, non curati;
- l'utilizzo di aree già trasformate urbanisticamente (suoli urbanizzati, volumi esistenti da riconvertire, presenza di infrastrutture e sottoservizi, connesse al tessuto urbano e prive di vincoli paesaggistici rilevanti);
- la possibilità di realizzare un sostenibile mix di interventi residenziali pubblico-privati con la prescritta dotazione di attrezzature pubbliche da parte di operatori immobiliari previo cessione gratuita al comune delle ultime e di una quota di edilizia residenziale.
- la compatibilità delle destinazioni d'uso residenziali e terziarie da allocare con le attività preesistenti e l'equilibrio degli standards prescritti dovuti alla trasformazione urbanistica.

6. PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Coerentemente con gli obiettivi della manifestazione di interesse la Regione intende preliminarmente procedere, ad una ricognizione delle propensioni all'investimento per la trasformazione e il recupero fisico e funzionale del patrimonio immobiliare per la realizzazione di immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. Tale ricognizione è contemporaneamente finalizzata a verificare quali siano le aspettative e le prospettive concrete di rinnovo funzionale di tale patrimonio.

Le proposte devono essere coerenti con le "Linee guida per la redazione e l'attuazione dei Programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente." Allegate alla Deliberazione di G.R. N. 231, approvata nella seduta del 6 febbraio 2008.

La ricognizione viene svolta attraverso la richiesta di una manifestazione d'interesse che prevede la compilazione della scheda allegata e degli elaborati in essa richiamati, con l'obiettivo principale quindi di conoscere quale siano i progetti realmente fattibili e potenzialmente disponibile in questa direzione.

La scheda va compilata con la descrizione della sostenibilità sociale dell'intervento intesa come accessibilità dei nuclei familiari del bacino di utenza alle unità immobiliari che compongono l'intervento.

7. TEMPI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

La documentazione richiesta dovrà pervenire esclusivamente all'indirizzo web <http://siba.regione.campania.it> entro e non oltre il giorno 09 settembre 2008 ore 16.00.