

COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA

LA DIRIGENTE RESPONSABILE

Ai sensi delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 87/ 2021 del 02/03/2021 e n. 542 del 19/10/2021

RENDE NOTO QUANTO SEGUE

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PER COMPLESSIVI N° 48 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE, OLTRE A SPAZI COMUNI ADIBITI A SERVIZI INTEGRATIVI ALL'ABITARE - CUP D91B21000880001

PREMESSE

La legge n° 160 del 27 dicembre 2019, art. 1 comma 437 e seguenti ha istituito nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 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).

Con il Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, sono stati definiti i termini, i contenuti e le modalità di presentazione delle proposte, corredate dal relativo cronoprogramma di attuazione, che gli enti eleggibili a finanziamento dovranno trasmettere al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nonché i tempi e le relative modalità di erogazione, e, infine, i criteri per la valutazione delle proposte da parte dell'Alta Commissione;

Nell'ambito della partecipazione al progetto "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" il Comune di Modena con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021 ha deliberato di presentare una proposta organica di interventi e misure sinergici tra loro, riferiti a specifiche e definite strategie, funzionalmente coerenti, che risponde ai bisogni che caratterizzano l'ambito urbano prescelto, denominata "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere".

All'interno della proposta complessiva è stato ricompreso l'intervento denominato "Comparto "Nonantolana- demolizione edifici esistenti e realizzazione n. 48 alloggi ERS – Edifici B-C" come previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 02/03/2021 e già approvato nell'ambito del "Programma integrato di edilizia residenziale sociale – PIERS" al fine di dare continuità alle politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana e sociale dell'ambito individuato.

In data 20 luglio 2021 l'Alta Commissione nominata per validare le proposte nell'ambito del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" ha terminato i lavori della Fase 1 ritenendo ammissibile la proposta presentata dal Comune di Modena.

Con il presente avviso il Comune di Modena intende raccogliere le candidature attraverso una manifestazione d'interesse finalizzata alla concessione in diritto di superficie di un'area per la progettazione, realizzazione e gestione di complessivi n° 48 alloggi ERS nel comparto denominato "ex Nonantolana" destinati a locazione superiore a 20 anni a canone agevolato e/o in locazione permanente, dotati di pertinenze, oltre agli spazi comuni da destinarsi a servizi integrativi all'abitare, e completamento di opere di urbanizzazione esterne al comparto.

Con riferimento alle politiche comunali in tema di rigenerazione urbana e politiche abitative, il presente avviso si pone i seguenti obiettivi:

- Utilizzare le politiche abitative come leva principale per rigenerare un'area della città in gravi condizioni di degrado urbano e sociale;
- incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) a canone calmierato da destinare principalmente a giovani in cerca di una propria autonomia e famiglie numerose, e comunque a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33/2018;
- promuovere programmi di intervento aventi l'obiettivo di rigenerazione urbana e ambientale attraverso la demolizione e successiva ricostruzione di edifici degradati e non recuperabili, nonché l'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti;
- promuovere interventi ed azioni di miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza degli spazi pubblici;
- promuovere azioni finalizzate al miglioramento della coesione e integrazione sociale sperimentando un modello di abitare sociale e collaborativo, con spazi dedicati a funzioni collettive a servizi anche dei non residenti.

Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

L'avviso in oggetto tiene conto della legge n° 160 del 27 dicembre 2019, art. 1 comma 437 e seguenti che ha istituito nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" e del Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 con cui sono stati definite le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione.

Il presente avviso rinvia a tutte le prescrizioni, condizioni e termini stabiliti dal Decreto Ministeriale pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e la Mobilità Sostenibile il 07/10/21 di approvazione del programma PINQuA e assegnazione delle relative risorse alle proposte ammesse; In particolare i soggetti partecipanti al presente avviso si impegnano a concludere i lavori entro il 31/03/2026 intendendo per conclusione dei lavori l'avvenuto favorevole collaudo e la rendicontazione dell'intervento.

L'avviso in oggetto è formulato nel rispetto della deliberazione della giunta Comunale n. 87 del 02/03/21 avente per oggetto "Decreto interministeriale n. 395/2020 Programma innovativo

nazionale per la qualità dell'abitare" recepimento proposte d'intervento approvate con Delibera di Giunta n. 50/2020 nell'ambito del "programma integrato di edilizia residenziale sociale – PIERS" e linee di indirizzo per l'individuazione di soggetto attuatore tramite avviso pubblico – approvazione" e della delibera di Giunta comunale n.91 /2021.

La procedura trova disciplina, in primo luogo, nel presente avviso di manifestazione di interesse e nei documenti ad esso allegati che ne costituiscono parte integrante.

Art. 2 - OGGETTO

Oggetto del presente avviso pubblico è una ricognizione rivolta a soggetti in possesso dei requisiti previsti, per la realizzazione di due edifici ("palazzina B" e "palazzina C") di edilizia residenziale sociale per complessivi n. 48 alloggi e relative pertinenze, oltre a spazi comuni adibiti a servizi integrativi all'abitare.

Come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 87 del 02/03/2021 il presente avviso pubblico deve prevedere i criteri di selezione tengano conto dei seguenti temi:

- a) qualità complessiva della proposta progettuale (aspetti energetici, applicazione dei Criteri Ambientali Minimi, accessibilità e sicurezza degli spazi, dotazioni impiantistiche, ecologico-ambientali, spazi integrativi all'abitare, qualità opere di urbanizzazione funzionali all'intervento)
- b) durata della locazione non inferiore a 20 anni e/o permanente;
- c) tempi di realizzazione dell'intervento;
- d) azioni di natura sociale e gestionale (percorsi partecipativi, laboratori per la progettazione condivisa, definizione modello di gestione sociale, attivazione gestore sociale);
- e) impegno a privilegiare cittadini e cittadine appartenenti a categorie fragili;
- f) equilibrio economico-finanziario dell'intervento;

QUADRO ECONOMICO E FINANZIAMENTI

Intervento	Costo complessivo (euro)	Di cui			
		Finanziamento PINQuA	Risorse comunali	Risorse altri soggetti pubblici	Risorse soggetti privati
Comparto "Nonantolana" - Demolizione edifici esistenti e realizzazione n. 48 alloggi ERS - edifici B-C CUP D91B21000880001	8.228.529,92	3.614.264,96	0	1.000.000,00 Regione Emilia-Romagna	3.614.264,96

Art. 3 - IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'AREA

Nella Cartografia Integrata PSC-POC-RUE la porzione di area oggetto del presente avviso è individuata alla Tav. **n° 4.13**, identificata come territorio urbano di **ambito II** "ambiti urbani consolidati" **b** "aree di consolidamento di zone residenziali e miste" ed è disciplinata nella **Z.E. 842, area 02** della vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE, dove risulta disciplinata dal RUE e destinata a residenza.

E' ricompresa nel comparto di via Nonantolana già inserito all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana - Fascia Ferroviaria Quadrante Nord ai sensi della L.R. 19/1998, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 55/1999. In particolare, è disciplinata dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica,

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 del 18/12/2020, di cui si allegano al presente avviso la planimetria di progetto tav. G2, le tipologie edilizie e la foto aerea.

L'area è censita al catasto fabbricati del Comune di Modena al foglio 96, mappali 117, 118, 226, 227, 440 parte, 441 parte (di proprietà del Comune di Modena), e mappali 417 e 419 parte (di proprietà di Acer Modena in corso di acquisizione).

Art. 4 - SOGGETTI PROPONENTI E REQUISITI

Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse gli operatori che l'art.14 della L.R. 24/2001 e s.m.i. autorizza a realizzare alloggi destinati alla cessione in proprietà, anche differita, alla locazione o assegnazione in godimento a termine o permanente: cooperative di abitazione e loro consorzi e Imprese di costruzione o loro consorzi e che presentino le seguenti caratteristiche:

- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- di possedere una situazione di regolarità contributiva per quanto riguarda la correttezza nei pagamenti e negli adempimenti previdenziali, assistenziali ed assicurativi nei confronti di INPS e INAIL (si previsa che, dopo il ricevimento della domanda, si provvederà direttamente all'acquisizione del DURC aggiornato per la verifica della situazione contributiva);
- di rispettare le norme dell'ordinamento giuridico italiano in materia di prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro e delle malattie professionali, della sicurezza sui luoghi di lavoro, dei contratti collettivi di lavoro e delle normative relative alla tutela dell'ambiente;
- se cooperative di abitazione, di essere iscritte all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L. n. 59/92 e all'albo nazionale delle Società Cooperative di cui all'art.15 de D.Lgs. 220/02 e art. 223 – sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del Codice civile;
- se impresa di costruzione e loro Consorzi e Cooperative di produzione e lavoro, di essere iscritte alla CCIAA;
- di essere attivo e di non trovarsi né di avere corso procedure di fallimento, concordato preventivo (ad eccezione del concordato preventivo con continuità aziendale per il quale sia già stato adottato il decreto di omologazione di cui all'art. 180 e s.s. della legge fallimentare), amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa, liquidazione volontaria, di gestione commissariale o altre procedure concorsuali previste dalla normativa vigente, né ha in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni nei propri confronti;
- che non sussistano cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n.159 e s.m.i. (c.d. Codice delle leggi antimafia);
- il cui rappresentante legale non abbia concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o aver attribuito incarichi a ex dipendenti o incaricati del Comune di Modena (nel triennio successivo alla loro cessazione del rapporto) che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei confronti di questa impresa/ente/cooperativa per conto del Comune di Modena negli ultimi tre anni di servizio;
- al fine di consentire l'effettivo monitoraggio e la verifica dell'assenza di conflitto di interessi, come previsto all'art. 1 comma 9 lettera e) della legge 190/2012, è necessario che le imprese, enti o cooperative che partecipano alla selezione dichiarino i nominativi dei titolari/legali rappresentanti, amministratori, soci/dipendenti con poteri decisionali riferiti a presente avviso.

Art. 5 - CARATTERISTICA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

La proposta di intervento rappresenta il 2° stralcio del Piano di Recupero di cui sopra *(il 1° stralcio è in attuazione e prevede la costruzione di un edificio di edilizia residenziale pubblica -ERP- con annesse dotazioni territoriali)*.

L'area oggetto di proposta, destinata alla realizzazione degli interventi residenziali e dei servizi annessi, ha una superficie fondiaria di circa mq. 3940, mentre quella destinata al completamento delle opere di urbanizzazione esterne al comparto consistenti nell'ampliamento dell'area pedonale all'ingresso della Scuola primaria Collodi e il collegamento funzionale con il Parco XXII Aprile, ha una superficie di mq. 705.

La proposta di intervento dovrà prevedere:

1. la **proposta progettuale** di due palazzine per complessivi n° 48 alloggi ERS che si svilupperanno su 5 piani, oltre il piano terra e il piano sottotetto, per una superficie utile complessiva pari a mq. 2960. Gli edifici avranno un interrato comune. Dovranno essere ricompresi nella progettazione anche i *servizi integrativi all'abitare*;
2. la **demolizione** dell'edificio esistente compresi il blocco esterno delle autorimesse e il piccolo edificio adibito a lavanderia. Tale attività potrà essere effettuata dall'Amministrazione o altro ente incaricato qualora sia ritenuto necessario procedere anticipatamente in tal senso;
3. la **costruzione** degli edifici progettati;
4. l'**attivazione** di Gestore sociale che promuova attraverso un percorso partecipativo un modello gestionale condiviso.

La progettazione dovrà assicurare la massima qualità architettonica e la migliore integrazione con gli aspetti urbani e sociali che connotano il comparto.

Dovrà infine prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione consistenti nell'ampliamento dell'area pedonale all'ingresso della Scuola primaria Collodi e il collegamento funzionale con il Parco XXII Aprile.

Dovrà inoltre essere posta particolare cura alla scelta del sistema costruttivo, alla distribuzione degli alloggi, alle caratteristiche tipologiche e funzionali degli stessi, alle caratteristiche prestazionali e agli aspetti innovativi, che dovranno essere opportunamente relazionati.

Art. 6 - DURATA E CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area oggetto dell'intervento sarà assoggettata a diritto di superficie con durata di anni 99 (*novantanove*).

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è fissato in complessivi euro **1.005.376,22**.

La Parte concessionaria, e i suoi aventi causa, potranno chiedere il rinnovo del diritto di superficie.

In caso di rinnovo, la durata della concessione del diritto sarà di ulteriori 99 (*novantanove*) anni.

Il corrispettivo del rinnovo sarà determinato dal Comune di Modena in proporzione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento della richiesta di rinnovo, nonché all'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione, se a carico del Comune.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo e ogni altra spesa inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico della Parte concessionaria o dei suoi aventi causa.

Art. 7 - RISORSE E CONTRIBUTI

L'intervento rientra nella proposta di interventi nell'ambito della candidatura del Comune di Modena al **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) delibera Giunta comunale n. 91/2021**. L'ammissione al finanziamento consente una copertura di euro 3.614.264,96, cui vanno ad aggiungersi ulteriori euro 1.000.000 derivanti dall'impegno dalla Regione Emilia Romagna a finanziare l'intervento nell'ambito del **Programma integrato di edilizia residenziale sociale (PIERS)**.

Le coperture necessarie per il completamento dell'intervento saranno a carico del proponente (comprese le spese per la progettazione e gli allacciamenti ai pubblici servizi).

Eventuali riduzioni o aumenti del costo complessivo dell'opera indicato saranno gestiti come segue:

- l'aumento del costo complessivo dell'opera a consuntivo, opportunamente documentato e validato dall'Ente, sarà interamente a carico del proponente;
- in caso di riduzione del costo complessivo dell'opera a consuntivo, opportunamente documentato e validato dall'Ente, al netto dell'eventuale contributo statale e/o regionale, sarà messo a disposizione del Comune di Modena per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o riqualificazione individuate sul territorio comunale.

L'intervento nel caso siano presenti i requisiti necessari, potrà beneficiare anche del piano di detrazioni di imposta generalmente conosciuto come Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119-121 del Decreto-Legge 19

Maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in Legge 17 luglio 2020, n. 77, “Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19” c.d. Decreto Rilancio.

Il presente avviso di manifestazione di interesse è condizionato all'erogazione del finanziamento a seguito dell'ammissione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) da parte dell'Alta Commissione in data 20 luglio 2021;

Si precisa che il presente avviso costituisce unicamente la richiesta a manifestare l'interesse alla partecipazione della procedura; pertanto le manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo l'amministrazione Comunale né comportano per i richiedenti alcun diritto in ordine all'eventuale aggiudicazione. L'amministrazione si riserva di non dar seguito alla procedura di che trattasi qualora sopravvengano motivi per cui non sia più ritenuta necessaria.

Art. 8 - MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti partecipanti al presente avviso si impegnano a concludere i lavori entro il 31/03/2026, intendendo per conclusione dei lavori l'avvenuto favorevole collaudo e la rendicontazione dell'intervento.

Le proposte di partecipazione dovranno essere redatte secondo il presente schema:

- a) *manifestazione di interesse*, redatta esclusivamente sul modulo predisposto dal Comune di Modena e reperibile all'indirizzo <https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandi-e-pubblicazioni/altri-bandi-e-avvisi/anno-in-corso>;
- b) *proposta di intervento*, costituita da una relazione illustrativa generale, una relazione sugli aspetti energetici e le dotazioni impiantistiche, una relazione sui CAM, un'elaborato sulla definizione del modello di gestione sociale dell'intervento e attivazione del gestore sociale (ciascuna al massimo n° 5 pagine in formato A4 - pdf) e schemi progettuali (al massimo n° 5 tavole in formato A3 – pdf) e dalla documentazione elencata nella *Scheda di sintesi della proposta di intervento*;
- c) *scheda di sintesi della proposta di intervento*, redatta esclusivamente sul modulo predisposto dal Comune di Modena, reperibile all'indirizzo <https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandi-e-pubblicazioni/altri-bandi-e-avvisi/anno-in-corso>.

Il soggetti che intendono partecipare devono presentare la manifestazione di interesse e la relativa documentazione allegata esclusivamente tramite PEC all’indirizzo: pianificazione@cert.comune.modena.it fino alle **ore 13:00 del giorno 07/12/21**, compilando digitalmente i moduli reperibili all’indirizzo <https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandi-e-pubblicazioni/altri-bandi-e-avvisi/anno-in-corso>.

Dopo la scadenza del termine perentorio sopra indicato non sarà ritenuta valida alcuna altra proposta, pervenuta .

Nell’oggetto del messaggio PEC dovrà essere riportata la dicitura: **“Proposta di intervento per Via Nonantolana – Manifestazione di interesse”**

Per la verifica del rispetto dei termini di presentazione della manifestazione di interesse fa fede esclusivamente la data di invio della PEC e la notifica di avvenuta ricezione da parte del Comune di Modena.

L’amministrazione comunale non si assume nessuna responsabilità per tutti i disguidi di carattere telematico che si dovessero verificare nella trasmissione via PEC.

La manifestazione di interesse, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, in tutti i casi con firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato in corso di validità, utilizzando il modulo di partecipazione sopra indicato.

La manifestazione di interesse è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16, tabella 8, allegato al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo) e ss.mm.ii.

Art. 9 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

9.1 Fasi di selezione

L'istruttoria sarà svolta in due fasi.

Nella prima fase si procederà alla verifica dell'insussistenza delle cause di inammissibilità.

La verifica preliminare sarà svolta dal RUP Dirigente del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche Abitative, con il supporto dell'Ufficio Amministrativo, che provvederà alla predisposizione di un elenco delle manifestazioni di interesse pervenute e riporterà, per ciascuna, il risultato delle sopraccitate verifiche.

Nella seconda fase si procederà alla validazione dell'esito della verifica preliminare e alla valutazione di merito delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili.

Il Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, nominerà una apposita Commissione di Valutazione composta da Dirigenti e Funzionari del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, eventualmente supportati da esperti esterni al Comune in possesso delle necessarie competenze tecnico-specialistiche, con il compito di validare l'esito della verifica preliminare ed effettuare la valutazione di merito delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili.

Le operazioni di questa fase potranno essere sospese in caso di richieste di chiarimenti e/o integrazioni ritenute necessarie ai fini della valutazione. In caso di mancata presentazione la Commissione procederà sulla base degli elementi disponibili.

È facoltà della Commissione decidere in merito alla opportunità di una audizione di tutti i soggetti proponenti le manifestazioni di interesse, attraverso la quale assumere ulteriori elementi di comprensione e valutazione della proposta.

La Commissione, per ciascuna manifestazione di interesse, effettua una valutazione di merito, esprimendo un punteggio da assegnare sulla base dei criteri di valutazione di cui al successivo punto 9.2.

9.2 Criteri di valutazione

La Commissione esamina le manifestazioni di interesse ammissibili attraverso la documentazione presentata e, ove decida in tal senso, sulla base della audizione di tutti i soggetti proponenti.

La Commissione attribuisce un punteggio, sulla base dei criteri di valutazione di seguito definiti:

N.	CRITERIO	Punteggio massimo
1	Caratteristiche della proposta di intervento	30
2	Qualità complessiva della proposta	50
3	Impegno a privilegiare alcune categorie fragili	10
4	Sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento	4
5	Riduzione canoni di locazione/godimento	6

9.2.1 Caratteristiche della proposta di intervento **(punteggio max 30)**

9.2.1.1 Destinazione alloggi (punteggio max 24)	
Per ogni alloggio destinato alla locazione permanente	punti 0,5

Per ogni alloggio destinato alla locazione a termine compresa tra 20 e 30 anni	punti 0,3
--	------------------

Si precisa che per tali alloggi non saranno applicabili le norme per l'estinzione anticipata del vincolo alla locazione prevista dal vigente "Regolamento per l'Edilizia Convenzionata e Agevolata".

9.2.1.2 Cronoprogramma - Tempi di realizzazione (punteggio max 6)	
Impegno a realizzare gli interventi completi entro 18 mesi dall'inizio lavori	punti 6
Impegno a realizzare gli interventi completi entro 22 mesi dall'inizio lavori	punti 3
Impegno a realizzare gli interventi completi entro 26 mesi dall'inizio lavori	punti 1

**9.2.2 Qualità complessiva della proposta
(punteggio max 50)**

9.2.2.1 Caratteristiche prestazionali e aspetti innovativi (punteggio max 28)	
1) Caratteristiche della prestazione energetica <ul style="list-style-type: none"> - raggiungimento della certificazione di edificio "a energia quasi zero" - nZEB" - raggiungimento della certificazione in classe energetica A4 - raggiungimento della certificazione in classe energetica A3 - raggiungimento della certificazione in classe energetica A2 - raggiungimento della certificazione in classe energetica A 	punti 10 punti 7 punti 5 punti 3 punti 1
2) Applicazione dei C.A.M. Criteri Ambientali Minimi <i>L'esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la realizzazione dell'intervento sarà realizzato mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale durante il ciclo di vita dell'opera conformi ai criteri ambientali minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente (DM 11/1/2017). Le specifiche dei criteri dovranno essere evidenziate nella relazione illustrativa con particolare riguardo al volume di materiale impiegato da riuso o riciclo di materiali e prodotti e a quello di materiale proveniente da approvvigionamento materico a distanza limitata (<50 km) per estrazione, lavorati e prodotti.</i>	punti 3
3) Qualità delle dotazioni impiantistiche (da evidenziare in relazione)	punti 3
4) Qualità delle dotazioni ecologico-ambientali e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento	punti 2
5) Servizi integrativi all'abitare (eccedenti i locali previsti da RUE)	
a Superficie netta da 51 a 100 mq.	punti 2
b Superficie netta da 101 a 150 mq.	punti 5
c Superficie netta da 151 a 200 mq.	punti 8
d Superficie netta oltre 200 mq.	punti 10

I servizi integrativi all'abitare dovranno essere indipendenti e dotati di servizi igienici (la superficie di questi ultimi dovrà essere aggiuntiva a quella indicata).

9.2.2.2 Azioni di natura sociale (punteggio max 10)	
Percorso partecipativo preliminare volto alla condivisione del modello di abitare sociale	punti 2
Laboratori per progettazione condivisa degli spazi comuni e dei servizi integrativi alla residenza	punti 2
Progetto multimediale informativo sul quartiere e sull'intervento specifico	punti 2
Definizione e sottoscrizione di un patto di comunità e convivenza tra gli abitanti	punti 4

9.2.2.3 Azioni di natura gestionale
--

Definizione del modello di gestione sociale dell'intervento e attivazione del gestore sociale da parte del proponente (<i>produrre elaborato specifico</i>)	punti 12
---	-----------------

9.2.3 Impegno a privilegiare soggetti appartenenti alle categorie fragili
(punteggio max 10)

Al soggetto proponente saranno riconosciuti **0,25 punti** per ogni alloggio destinato a giovani e famiglie numerose **fino ad un massimo di 6 punti**.

Per giovani si intendono single o giovani coppie, quando almeno uno dei componenti abbia un'età inferiore a 40 anni.

Per famiglie numerose si intendono nuclei familiari costituiti da almeno 5 persone conviventi e facenti parte dello stesso stato di famiglia.

Il soggetto proponente potrà altresì impegnarsi ad assegnare in locazione o godimento un numero di alloggi a soggetti in condizioni di fragilità sociale ed economica.

Tale impegno comporterà l'attribuzione di **0,5 punti** per ogni alloggio messo a disposizione **fino ad un massimo di 4 punti** per i seguenti nuclei familiari e persone singole:

A) nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto, **per cause diverse dalla morosità**, a seguito di:

- provvedimento esecutivo di sfratto;
- famiglie con provvedimento di decadenza da alloggi ERP;
- verbale di conciliazione giudiziaria;
- ordinanza di sgombero;
- provvedimento di separazione/divorzio, omologato dal Tribunale;

B) nuclei familiari in alloggi in locazione

- inadeguati, (per alloggio non adeguato a tal fine si intende quello di superficie abitabile inferiore a 14 mq. per ogni abitante, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975;
- dove siano presenti barriere architettoniche, in caso di disabilità di almeno uno dei componenti;

C) presenza nel nucleo familiare di persona con disabilità certificata pari o superiore al 66%;

D) nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore a 18 anni, con figli fiscalmente a carico, anche parzialmente.

9.2.4 Sostenibilità economico-finanziaria preliminare dell'intervento
(punteggio max 4)

Al soggetto proponente che presenterà una relazione sulla sostenibilità economico-finanziaria dell'opera, contenente i principali parametri economici e finanziari del progetto in esame, saranno attribuiti fino a 4 punti.

Qualora l'intervento possa risultare beneficiario del piano di detrazioni di imposta generalmente conosciuto come Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119-121 del Decreto-Legge 19 Maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in Legge 17 luglio 2020, n. 77 il soggetto attuatore dovrà presentare un elaborato tecnico-economico per l'effettuazione di interventi di rigenerazione e risanamento dell'area individuata per un importo corrispondente al beneficio fiscale.

9.2.5 Riduzione canone di locazione/godimento
(punteggio max 6)

Il canone di locazione/godimento sarà calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 con una riduzione di base pari al 15%.

Al soggetto proponente che si impegnerà alla riduzione del canone, oltre quella di base, saranno riconosciuti **0,4 punti per ogni punto percentuale di riduzione offerto fino ad un massimo di 6 punti.**

Art. 10 - ELEMENTI INDISPENSABILI DELLA PROPOSTA

Le proposte dovranno essere corredate di:

- impegno del proponente all'uso della metodologia Bim almeno per le fasi della progettazione e della esecuzione dei lavori;
- impegno del proponente a farsi carico degli oneri necessari per la gestione sociale dell'intervento per tutta la durata della locazione/godimento (con esclusione degli usi individuali degli spazi);
- impegno del proponente finalizzato ad una gestione aperta al quartiere attraverso progetti sociali in sinergia con associazioni ed enti del terzo settore.

Art. 11 - PUBBLICAZIONE AVVISO E ALLEGATI

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Modena al link: <https://albopretorio.comune.modena.it/listalbopub.view?tiporeg=a> e sul portale web del Comune di Modena al seguente link: <https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandi-e-pubblicazioni/altri-bandi-e-avvisi/anno-in-corso>, da cui scaricare i moduli da compilare per presentare la manifestazione di interesse.

Art.12 - INFORMAZIONI E QUESITI

I concorrenti potranno inviare per posta elettronica quesiti attinenti alla presente procedura entro e non oltre il 15/11/21 alle ore 13:00 al seguente indirizzo: pianificazione@cert.comune.modena.it.

L'Amministrazione Comunale provvederà a pubblicare i quesiti pervenuti con le relative risposte sul sito del Comune di Modena al link <https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandi-e-pubblicazioni/altri-bandi-e-avvisi/anno-in-corso>

I quesiti dovranno riportare chiaramente, in oggetto, la seguente dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PER COMPLESSIVI N° 48 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE, OLTRE A SPAZI COMUNI ADIBITI A SERVIZI INTEGRATIVI ALL'ABITARE – QUESITI**

Le risposte pubblicate sul sito diverranno parte integrante del presente avviso.

Art. 13 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

Ai sensi della Legge n. 241/1990, si comunica che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Michele Tropea, Dirigente del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative del Comune di Modena.

L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.

Le informazioni in merito al presente Avviso Pubblico potranno essere inoltrate all'indirizzo di Posta Elettronica certificata (PEC) pianificazione@cert.comune.modena.it oppure:

1. per informazioni e chiarimenti di ordine amministrativo susanna.pivetti@comune.modena.it

2. per informazioni e chiarimenti di ordine tecnico michele.tropea@comune.modena.it – luigi.maietta@comune.modena.it.

Art. 14 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi RGPD (Regolamento Generale Protezione Dati) 2016/679 esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare.

Ai sensi dell'art. 13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione Dati) 2016/679 si informa che:

- il titolare del trattamento è il Comune di Modena. Con provvedimento del Sindaco, l'ing. Maria Sergio (sede a Modena in Via Santi, 60), è stato nominato titolare delle banche dati e del trattamento dei dati del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, in conformità ai principi dell'Ordinamento degli enti locali ed alle scelte fondamentali assunte dal Comune in materia organizzativa.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) potrà essere contattato all'indirizzo di posta elettronica responsabileprotezionedati@comune.modena.it o ai numeri 059/209367 – 3204380081.

I dati personali che La riguardano, dei quali entriamo in possesso, sono trattati da questo Ente ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, per le finalità istituzionali relative al procedimento oggetto della presente comunicazione.

Il trattamento è improntato ai principi di correttezza, di liceità, di trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti.

Possono venire a conoscenza dei Suoi dati personali i dipendenti e i collaboratori, anche esterni, del titolare e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra (come, ad esempio, servizi tecnici). Tali soggetti agiscono in qualità di responsabili, autorizzati al trattamento e amministratori di sistema. I dati personali potranno essere comunicati a soggetti pubblici e/o privati. I Suoi dati potranno essere diffusi mediante pubblicazione sui siti istituzionali del Comune di Modena.

I Suoi dati verranno conservati per il periodo necessario per la conclusione del procedimento, al termine del quale potranno essere conservati, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni normative in materia, nel caso di ulteriori obblighi di conservazione previsti da disposizioni di legge o per finalità di archiviazione nel pubblico interesse, di ricerca scientifica o storica o a fini statistici.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio in quanto sussiste un obbligo legale/ contrattuale al riguardo.

Il trattamento dei Suoi dati personali avverrà con modalità informatiche e/o telematiche e/o cartacee, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi.

Il trattamento dei Suoi dati personali non verrà trasferito a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale.

Lei potrà in qualsiasi momento, esercitare i Suoi diritti:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che La riguardano;
- di revocare il consenso, ove previsto; la revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basata sul consenso conferito prima della revoca;
- alla portabilità dei dati, ove previsto;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo all'Autorità di controllo (Garante Privacy).

ALLEGATI

- Modulo_manifestazione_interesse
- Scheda_sintesi_proposta
- Foto_Aerea
- Planimetria_di_Progetto_Tav G2
- Tipologie_edilizie

La Dirigente Responsabile
Ing. Maria Sergio