



**COMUNE DI GIOIA DEL COLLE**  
Città Metropolitana di Bari

**Prot. n. 27882 del 29/09/2023**

**AVVISO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE AL PROGRAMMA  
INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA - L.R. n. 21/2008**

**IL DIRIGENTE**

**Premesso che:**

- la Regione Puglia, con Legge Regionale del 29 luglio 2008, n. 21 “Norme per la Rigenerazione Urbana”, ha promosso la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali, culturali e turistiche, degli insediamenti umani, mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati;
- la Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio – con Determinazione n. 4 del 31/08/2017 del Dirigente della Sezione Urbanistica, ha approvato le Linee Guida per la redazione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU) ai sensi dell’art. 3 della L.R. 21/2008;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 10/08/2017 è stato approvato il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana del Comune di Gioia del Colle ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 21/2008;
- il DPRU propone i principi di riferimento per i programmi di trasformazione delle aree urbane dismesse o dismettibili che costituiscono oggi i luoghi di maggiore potenzialità per la città, dal punto di vista della riqualificazione economica, sociale, urbanistica e ambientale;
- in linea con i macro obiettivi generali della rigenerazione urbana, il DPRU individua degli ambiti da sottoporre prioritariamente a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (art. 5 L.R. n. 21/2008); gli “Ambiti Prioritari di Rigenerazione Urbana” individuati nel DPRU approvato sono stati:
  - A.1 Centro storico
  - B.1 Dante Alighieri
  - B.2 Piazza Pinto
  - B.4 Di Vittorio – Sannace
  - C.1 Santeramo – Stazione
  - C.2 Acquaviva

- C.3 Einaudi Nord
  - C.4 Einaudi Sud
  - C.5 Giovanni XXIII
  - D.1 Zona produttiva SS100
  - D.2 Zona produttiva Santeramo;
- l'idea forza, la *vision* strategica e gli obiettivi dei singoli macro-ambiti e ambiti, ed i criteri per la fattibilità e valutazione dei programmi sono contenuti nel richiamato DPRU del 2017;
  - con Delibera di Giunta Comunale n. 325 del 20/12/2017 è stato approvato lo schema di avviso pubblico finalizzato a individuare soggetti proponenti di processi di rigenerazione urbana, successivamente pubblicato in data 27/12/2017 al n. 2419;
  - alla data del 26/01/2018, sono pervenute n. 6 proposte e che in seguito ai lavori della Commissione di valutazione, sono state ammesse n. 2 proposte, sinteticamente ascrivibili alla Società "Coop Alleanza 3.0" e alla Società "Edilizia Stano e altri";
  - con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 148 del 16/05/2019 si è preso atto della procedura fino a quel momento condotta e delle indicazioni ricevute dalla Sezione Urbanistica della Regione Puglia in merito alla caratteristiche che devono connotare un Programma di Rigenerazione Urbana (PIRU) utile ad affrontare tematiche risolutive per procedimenti di interesse collettivo, con particolare riferimento alla procedura di variante urbanistica ai fini della positiva conclusione dell'iter di approvazione del suddetto programma; si è concesso quindi ai proponenti soggetti attuatori privati di adeguare le proprie proposte a tali circostanze e deciso di promuovere una rivisitazione e ampliamento del Programma complessivo;
  - in attuazione degli indirizzi della Regione è stata altresì predisposta la documentazione tecnica scritto-grafica del "Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana – Integrazione dell'Ambito C.2", in quanto focus sulle caratteristiche di una porzione di ambito omogeneo da assoggettare a Programma Integrato (PIRU) contenente analisi e indirizzi progettuali;
  - con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 29/11/2022 è stato adottato il suddetto "Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana – Integrazione dell'Ambito C.2";
  - con avviso di deposito del 13/12/2022 la documentazione adottata è stata pubblicata per la presentazione di osservazioni;
  - con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/03/2023 è stato definitivamente approvato il suddetto "Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana – Integrazione dell'Ambito C.2" prendendo atto di una osservazione pervenuta e non in contrasto con i contenuti del Documento;

**Considerato che:**

- la L.R. 21/2008, all'art. 4, comma 2, lett. h) e j) prevede il coinvolgimento delle "forze sociali, economiche, culturali all'elaborazione e attuazione del programma" e dei "soggetti pubblici e privati partecipanti alla realizzazione e gestione degli interventi previsti dal programma";
- la medesima L.R. 21/2008 all'art.2, comma 3, riporta: "I programmi devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati. I programmi non possono comportare varianti urbanistiche per trasformare in aree edificabili aree a destinazione

agricola, comunque definite negli strumenti urbanistici comunali, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area d'intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a ripermeabilizzare e attrezzare a verde, aree edificate esistenti.”

**Rilevata** la necessità che, ai fini dell'attuazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana in parola, si provveda all'individuazione di potenziali soggetti suddetti, in coerenza con tutti gli atti amministrativi fino ad oggi approvati;

**Ritenuto**, pertanto, di dover procedere preliminarmente alla individuazione dei Soggetti pubblici e privati che siano interessati alla procedura di progettazione partecipata, con i quali sottoscrivere Protocolli d'Intesa e successivi atti convenzionali;

**VISTA** la D.G.C. n. 267 del 28/09/2023 con la quale veniva approvato lo schema di avviso pubblico in oggetto;

### **RENDE NOTO**

Il presente avviso pubblico per manifestazioni di interesse finalizzato all'individuazione di soggetti attuatori del redigendo programma integrato.

I soggetti interessati dovranno predisporre la proposta di partecipazione, secondo le indicazioni e le modalità previste di seguito.

#### **Art. 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI**

Il Comune di Gioia del Colle, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29/03/2023, anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n. 21/2008, ha approvato il "Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana – Integrazione dell'Ambito C.2".

Il Documento, costituente allegato sub. 2 al presente Avviso Pubblico individua il quadro di riferimento per l'articolazione delle strategie e degli obiettivi generali delle politiche pubbliche volte al programma di rigenerazione dell'ambito di Città individuato, da sviluppare attraverso l'apporto sinergico e partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale ed economico in una prospettiva volta al perseguimento dell'idea-guida di ottenere nuovi servizi per la collettività cittadina.

Al fine di dare concretezza agli intenti prefissati, senza escluderne ulteriori e rafforzando quelli già sviluppati, si vogliono raccogliere idee, apporti e le risorse in un lavoro di sintesi ove, i predetti intenti possano prendere corpo. La procedura, pertanto, è e vuole essere aperta.

Ogni proposta verrà considerata e i suoi contenuti saranno esplorati in un percorso di procedura negoziata con l'Amministrazione che, muovendo dai contenuti del DPRU e assumendo quale linea guida il perseguimento del pubblico interesse, verrà condotto in una prospettiva negoziale flessibile per quanto attiene i contenuti, i protagonisti (operatori economici singoli o raggruppati), l'ambito territoriale di riferimento, i possibili interventi sull'assetto degli strumenti di pianificazione, le risorse e le sinergie invocabili.

Pertanto, si rinvia alla lettura del DPRU per una più compiuta percezione dei contenuti, delle linee strategiche e degli obiettivi di riferimento individuati, da declinarsi puntualmente e integrarsi nel corso della rinnovata procedura di progettazione partecipata alla quale si dà avvio mediante la pubblicazione del presente Avviso Pubblico.

## IL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA (PIRU) QUALE STRUMENTO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE URBANA (DPRU)

Con riferimento all'art. 4 della Legge n. 21/2008, in attuazione degli obiettivi strategici di prioritario interesse pubblico individuati dal DPRU, anche al fine di integrarli e ulteriormente definirli, l'Amministrazione Comunale di Gioia del Colle intende promuovere l'attuazione di interventi volti:

- a) al recupero, alla ristrutturazione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica di immobili esistenti destinati o da destinare alla residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale sociale, garantendo la tutela del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;
- b) alla realizzazione, manutenzione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) all'eliminazione delle barriere architettoniche e ad altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;
- d) al miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio-assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- e) al sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione;
- f) alla rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;
- g) alla conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- h) al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

L'invito intende verificare la sussistenza di interesse, da parte di operatori pubblici e privati, ad investire risorse proprie, tramite le forme partecipative, nella elaborazione, nella attuazione e nella gestione dei programmi in oggetto.

Il programma che risulterà dalla procedura di progettazione partecipata dovrà attuare gli indirizzi del DPRU approvato che di seguito si riportano in sintesi e che si intendono interamente richiamati e desumibili dagli allegati al presente avviso:

- Completamento di maglie edificatorie esistenti nell'ambito con possibile integrazione dei servizi pubblici esistenti o previsti con ulteriori opere e attività compatibili (es. spazi attrezzati e ludici esterni, ludoteca...);
- Sistemazione di superfici pubbliche a raso (verde pubblico), in complementarietà ad opere pubbliche;
- Operazioni di compensazione urbanistica e concentrazione dei volumi espressi, finalizzata all'acquisizione al patrimonio pubblico di aree destinate a servizi e al finanziamento di opere di urbanizzazione secondaria. Ivi compresa la possibilità di promuovere forme di edilizia residenziale sociale e convenzionata;
- Operazioni di compensazione urbanistica, finalizzata a risolvere controversie giuridiche in favore della collettività con realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o a fronte

di obiettivi benefici per la cittadinanza, specificatamente riguardanti il riuso di volumi esistenti;

- Realizzazione di servizi pubblici, anche con modalità di partenariato pubblico-privato;
- Riqualificazione di contesti di Edilizia Residenziale Pubblica;
- Riequilibrio delle destinazioni d'uso pubbliche e private di interesse pubblico, al fine di garantire la pubblica utilità e assicurare gli spazi minimi inderogabili ex DM 1444/68, anche con forme di uso in convenzione o cessione al patrimonio comunale di porzioni di edificato esistente, ove realizzato in difformità urbanistica acclarata da procedimenti giuridici;
- Proposte di uso pubblico di spazi a verde attrezzato e di parcheggio privati.

Facendo riferimento ai contenuti del "**DPRU - Integrazione dell'Ambito C.2**" (Allegato sub. 2), sono state individuate nell'elaborato ivi contenuto "Aspetti di interesse nell'ambito" le aree a servizi che sarebbe opportuno acquisire e/o riqualificare, nella prospettiva di possibili soluzioni per la rigenerazione dell'intera città esistente, in modo particolare quelle annoverate ai punti 1, 2, 3, 7, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19 e 20.

## **Art. 2 - RISORSE**

Il Comune metterà a disposizione, tramite lo strumento dell'accordo di programma da attivare ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, il diritto di utilizzare eventuali potenzialità edificatorie (già esistenti nell'ambito o da attribuire all'ambito) laddove la loro attuazione sia reputata congrua e opportuna ai fini di una effettiva rigenerazione nell'interesse della collettività, il tutto secondo quanto verrà definito, mediante atti di accordo con i soggetti attuatori che, avendo presentato manifestazione di interesse, avranno elaborato proposte di intervento reputate, socialmente, urbanisticamente, economicamente, tecnicamente compatibili e coerenti con le finalità e gli obiettivi di rigenerazione urbana individuati dall'Amministrazione Comunale mediante il DPRU. I finanziamenti per la realizzazione degli interventi saranno esclusivamente a carico dei soggetti attuatori, così come gli oneri e i rischi inerenti la successiva gestione, estranea allo svolgimento di servizi pubblici definiti dal Comune o comunque di attività strumentali in favore del Comune.

## **Art. 3 - SOGGETTI ABILITATI A MANIFESTARE INTERESSE. AREA DI INTERVENTO**

Possono presentare dichiarazione di interesse alla partecipazione al Programma di Rigenerazione persone fisiche e persone giuridiche, siano esse private o pubbliche, che intendano attivare con il Comune una procedura negoziata volta a verificare la possibilità di definire un'intesa per la progettazione e attuazione di interventi, anche di sola infrastrutturazione, da attuarsi sull'ambito individuato nel "DPRU - Integrazione dell'Ambito C.2".

A tal proposito, si allega al presente Invito Pubblico la documentazione utile all'inquadramento urbano e territoriale del sito sul quale si prefigura l'intervento e in particolare la "**mappa di delimitazione dell'ambito**" (Allegato sub. 3), fermo restando lo schema aperto proprio della procedura e il ruolo meramente indicativo da attribuirsi alle aree a destinazione pubblica oggetto di raffigurazione grafica nella documentazione citata.

## **Art. 4 - CONTENUTI DELLE DICHIARAZIONI DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Le dichiarazioni di manifestazione di interesse consisteranno:

- di un documento, elaborato in forma sintetica che includa almeno le informazioni di cui al modello Allegato sub. 4, mediante il quale i soggetti interessati (avendo a riguardo i contenuti del DPRU, ma con possibilità di discostarsi motivatamente da esso) definiranno

sia descrittivamente, sia mediante disegni, schemi, immagini, diagrammi e quant'altro ritenuto utile o opportuno, i contenuti essenziali delle proprie proposte di intervento nel contesto degli ambiti di rigenerazione individuati inserendole avendo cura di relazionarle adeguatamente alla vocazione nonché alle caratteristiche identitarie, architettoniche, storiche, ambientali e di distribuzione urbanistica dell'area; in particolare il documento dovrà contenere, quali elementi minimi essenziali lo schema progettuale di massima della proposta di intervento o di infrastrutturazione, comprensivo delle eventuali dotazioni territoriali allocate e da allocare;

- di un'eventuale planimetria, in scala adeguata, sulla quale verranno individuati il perimetro dell'area oggetto della manifestazione di interesse, lo stato di fatto e quello di progetto, se graficamente rappresentabile;
- di un'eventuale definizione di massima delle dotazioni territoriali e dei servizi, anche a rete, presenti e da realizzarsi, con relative indicazioni, proposte di allocazione, riabilitazione, riorganizzazione, rifunzionalizzazione, messa a sistema;
- di un eventuale piano economico - finanziario di massima, con particolare riguardo al livello degli investimenti ipotizzati come necessari, ripartiti tra: intervento sulla struttura oggetto della manifestazione di interesse; interventi sulle eventuali dotazioni territoriali necessarie per la attuazione del percorso di riqualificazione; interventi per l'allestimento gestionale;
- di un cronoprogramma di massima per l'attuazione dell'intervento a decorrere dalla data di approvazione del PIRU;
- di una dichiarazione che attesti la sostenibilità finanziaria degli interventi ipotizzati nel piano economico-finanziario di massima, che contenga in clausola l'impegno a presentare idonea attestazione, rilasciata da istituto di credito, in caso eventuale di selezione della proposta;
- di una dichiarazione sottoscritta, mediante la quale il Proponente dichiarerà di avere titolo a intervenire sull'ambito interessato e l'interesse alla attivazione di una procedura negoziata con il Comune, nelle forme e secondo la cadenza prevista dal presente Avviso, per la verifica in ordine alla condivisione e all'affinamento della proposta di intervento da essi presentata.

#### **Art. 5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Gli atti e i documenti dovranno essere firmati digitalmente e trasmessi a mezzo PEC all'indirizzo [sue.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:sue.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it) riportante all'oggetto la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse alla partecipazione al Programma Integrato di Rigenerazione Urbana – Ambito C2".

Il messaggio di Posta Elettronica Certificata (PEC) dovrà pervenire, **perentoriamente**, entro le ore **23:59** del giorno **13/11/2023**.

#### **Art. 6 - PROCEDURA DI VERIFICA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Il Comune avvierà con i soggetti che avranno presentato dichiarazione di manifestazione di interesse (indicati per brevità, come "Proponenti") una procedura negoziata, finalizzata alla verifica della possibilità di individuare e definire convenzionalmente i mezzi più idonei a soddisfare gli obiettivi e le finalità rispettivamente perseguiti, secondo quanto indicato dal presente Invito Pubblico, dal DPRU e dalla dichiarazione di manifestazione di interesse rassegnata dal Proponente. Nella fase di procedura negoziata saranno discussi con ciascun Proponente tutti gli aspetti rilevanti ai fini della eventuale conclusione e stipulazione di atto di accordo, anche detto Protocollo d'Intesa. La procedura negoziata proseguirà sino a quando l'Amministrazione sarà in grado di individuare, anche a seguito di confronto tra le varie proposte, le soluzioni che meglio possano

soddisfare le necessità e gli obiettivi di interesse pubblico da esso individuati come prioritari, verificando la loro compatibilità con gli obiettivi perseguiti dai singoli Proponenti.

Nel caso in cui, nel corso della procedura negoziata, il Comune verifichi la sussistenza dei presupposti provvederà, previo assenso dei Proponenti interessati, ad attivare la procedura volta a proseguire nel percorso di definizione delle intese.

Il Comune potrà motivatamente ritenere che alcuna o nessuna delle soluzioni prospettate dai Proponenti soddisfi le proprie priorità o i propri obiettivi. In tal caso ne informerà immediatamente il Proponente o i Proponenti, ai quali non spetterà alcuna forma di indennizzo o risarcimento per l'attività sino ad allora svolta. Analogamente il Comune provvederà nel caso in cui accerti la non sostenibilità delle proposte sotto il profilo economico, finanziario o dotazionale.

Negli altri casi, il Comune e i Proponenti interessati definiranno le intese per la progettazione e la attuazione degli interventi mediante la sottoscrizione di atti di accordo.

Laddove due o più proposte siano riferite ad intervento da attuare sul medesimo ambito, il Comune provvederà ad attivare un confronto tra i Proponenti interessati al fine di verificare la possibilità di individuare una soluzione unanimemente condivisa. Nel caso in cui detta soluzione non venga individuata il Comune inviterà i Proponenti a presentare in via formale le rispettive proposte finali in base alle soluzioni presentate e specificate nella fase della procedura negoziata e procederà alla scelta dando applicazione ai parametri. Le modalità per la presentazione delle proposte finali e la procedura per la scelta, verranno definite dall'Amministrazione all'esito del confronto e verranno comunicate con congruo preavviso ai Proponenti interessati.

#### **Art. 7 - CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del C.C., non è impegnativo per l'Amministrazione comunale e non è impegnativo per i soggetti che dovessero aderire all'invito, prima della formalizzazione dell'offerta.

Nulla è dovuto dall'Amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare inserite nel programma o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione, o la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.

Il recepimento delle proposte d'intervento all'interno del programma non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di approvazione del programma stesso. In caso contrario, o in caso di modifica, in corso di procedura, del programma, che comporti l'esclusione della proposta privata, la stessa proposta è da considerarsi automaticamente decaduta. Su tutto il procedimento di formazione, approvazione e attuazione del programma, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia della Giunta e del Consiglio Comunale.

La presentazione di proposte di privati su immobili pubblici non determina alcuno dei privilegi riconosciuti al Titolo II e Titolo IV del D. Lgs. 36/2023 in capo al soggetto promotore. Il Comune si riserva inoltre il diritto di utilizzare le proposte pervenute a seguito del presente avviso quali proposte da porre a base di gara per le successive fasi di attuazione dei programmi senza che il soggetto proponente possa pretendere alcun diritto.

#### **Art. 8 - DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI**

Gli interessati potranno consultare i documenti ritenuti rilevanti per la costruzione e formalizzazione delle manifestazioni di interesse, presso gli Uffici Comunali dell'Area Urbanistica nei seguenti orari di apertura al pubblico: lunedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e il martedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00.

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è l'ing. Ottorino Stella, Funzionario Responsabile dell'Area Urbanistica.

Per notizie e chiarimenti:

Area Urbanistica

[sue.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:sue.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it)

#### **ALLEGATI**

1. Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana
2. DPRU - Integrazione dell'Ambito C.2
3. DPRU – Mappa ambito
4. Modulo sintetico di segnalazione

**IL DIRETTORE AREA URBANISTICA**

*Ing. Ottorino STELLA*