

ORIGINALE

Mod. CC-SG-2004

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (Provincia dell' Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	17	OGGETTO: Partecipazione alla realizzazione del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di quartiere II" mediante la presentazione di progetti di investimento privato e di proposte pubblico-privato. Approvazione dello schema di avviso pubblico.
DATA	5/3/2004	
SETTORE		
Proponente	3°-1°	
Resp. Dell' esecuzione	3°-1°	
ANNOTAZIONI		

L' anno duemilaquattro, il giorno cinque del mese di Marzo alle ore diciassette, nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla seconda convocazione, in sessione **URGENTE STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
FIOCCA Roberto - Sindaco	SI	ORSINI Salvatore - Consigliere	SI
MUROLO Umberto - Vice Sindaco	SI	ROSATI Renato - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	CARUSO Angelo - Consigliere	NO
BUZZELLI Nicola - Assessore	SI	ZACCARDI Maurizio - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	BALZANO Franco - Consigliere	SI
SAMMARONE Paolo - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
UZZEO Roberto - Assessore	NO	CARLINI Franco - Consigliere	SI
CALABRESE Antonio - Consigliere	SI	SCIOLI Erminia - Consigliere	SI
MARCHIONNA Antonio - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco	17	Consiglieri presenti ad apertura di seduta	15
Consiglieri in carica incluso il Sindaco	17	Consiglieri assenti	2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Dott. Emilio Corradini. Assume la presidenza della seduta il Sig. Roberto Avv. Fiocca nella sua qualità di Sindaco. Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Successivamente all' apertura della seduta sono usciti dall' aula consiliare i consiglieri: Buzzelli Nicola.

Successivamente all' apertura della seduta sono entrati o rientrati nell' aula consiliare i consiglieri: CARUSO Angelo.

Il Presidente relaziona in merito alla proposta di deliberazione in esame chiedendone l'approvazione.

Segue un ampio dibattito nel corso del quale i consiglieri di minoranza, nel constatare la ristrettezza dei tempi nei quali è stata formulata la proposta pur essendo stato il bando regionale pubblicato vari mesi or sono esprimono perplessità sulla medesima sotto il profilo della ristrettezza dei tempi procedurali per il futuro iter della pratica e sulla inclusione dell'area attualmente occupata dall'edificio ospitante la Scuola Elementare destinato alla demolizione. Replicano, con articolati interventi, lo stesso Presidente, l'Assessore Delegato per l'Urbanistica MUROLO Umberto ed il Consigliere di maggioranza CARUSO Angelo.

Dichiarato chiuso il dibattito, il Presidente pone ai voti la proposta di deliberazione ed invita a formulare le eventuali dichiarazioni di voto.

Interviene il Consigliere di minoranza CARLINI Franco, Capogruppo "NUOVA STAGIONE" il quale legge la seguente dichiarazione di voto, consegnando il relativo documento al Segretario verbalizzante:

Questo "Gruppo" ritiene assolutamente opportuna la partecipazione al bando di gara, pubblicato sul BURA n. 29 del 10/10/2003, condividendone i principi ispiratori. Ritiene anche che, pur potendosi individuare scelte alternative, destinare tale intervento al centro storico potrebbe determinare il complesso recupero, la completa integrazione nel tessuto urbano circostante e l'eliminazione del disagio abitativo di quell'area.

Rispetto, però, alla gestione della vicenda ed alla perimetrazione dell'area di intervento si esprimono disappunti e dissenso:

- *sono trascorsi inutilmente cinque mesi dalla pubblicazione del bando e il Consiglio ne viene informato solo a ridosso della sua scadenza impedendo anche, con questo ritardo, il coinvolgimento dei cittadini pur espressamente previsto dal bando stesso;*
- *sempre a causa del ritardo accumulato nell'istruttoria, e quindi della esiguità del tempo a disposizione per il bando, si impedisce di fatto una auspicabile pluralità di proposte da parte di privati;*
- *si ritiene assolutamente fuori luogo inserire nella perimetrazione dell'intervento l'area della Scuola Elementare e le Piazze adiacenti in quanto:*
 - 1) *Appare un'assoluta forzatura collegare le due aree e, quand'anche si volesse conseguire tale risultato, non appare il "Contratto di quartiere II" lo strumento più adatto. L'area della Scuola Elementare, infatti, non può far parte del Programma "Contratto di quartiere II" in quanto su di essa non può essere effettuata una trasformazione urbanistica poiché il vigente Piano di Recupero prevede solo interventi di manutenzione. La conformità urbanistica deve essere posseduta alla data di presentazione della proposta;*
 - 2) *Non è pensabile che l'area di maggior pregio della Città venga compromessa, in maniera irrimediabile, da scelte sbagliate tenuto conto che il privato ha a disposizione solo i venti giorni del bando per la proposta e la progettazione, sia pure di massima, mentre la variante al Piano Regolatore ha un iter ormai pluriennale che non si è ancora concluso;*
 - 3) *La dismissione di tale area deve avvenire, in altri termini, con la più scrupolosa valutazione del Valore di Mercato e secondo procedure della massima trasparenza onde evitare anche il sospetto di una svendita funzionale ad una speculazione immobiliare a vantaggio di pochi ed a danno dell'intera comunità.*
 - 4) *Per quanto sopra considerato si ritiene che l'obiettivo di realizzare la nuova Scuola Elementare in autofinanziamento, salvo integrazioni a carico dell'Ente o ricorrendo ad altri finanziamenti (peraltro già annunciati) si possa perseguire attraverso un APPALTO - PERMUTA, così come previsto e disciplinato*

dall'art. 19, comma 5/ter e 5/quarter della Legge Quadro sui Lavori Pubblici n. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni;

- 5) *In tal modo la realizzazione della Scuola verrebbe affidata al concorrente che abbia congiuntamente presentato la migliore offerta per la nuova costruzione ed anche che abbia indicato il prezzo più elevato per l'acquisizione dell'area comunale e la migliore soluzione architettonica;*
- 6) *La proposta di stralciare l'area della Scuola Elementare e della Piazza 7 Novembre dal Programma "Contratto di quartiere" consentirebbe di concentrare attenzione e risorse pubbliche e private al vero e reale obiettivo di recupero edilizio, sociale ed occupazionale permanente, così come stabilito nella Legge 8 febbraio 2001, n. 21 e nel relativo bando della Regione Abruzzo;*
- 7) *L'importo dell'operazione immobiliare sull'area della Scuola Elementare supera ai valori di mercato, purtroppo correnti, considerando i parcheggi interrati e la cubatura consentita, i 12 milio di Euro (24 miliardi di vecchie lire);*
- 8) *Non è possibile mettere a repentaglio il valore di quell'area con un'offerta incongrua anche se l'Amministrazione si riserva una contrattazione successiva. Si ritiene invece che il suo controvalore, con una operazione ad hoc, potrebbe finanziare completamente i bisogni dell'edilizia scolastica del Comune;*
- 9) *Una operazione così significativa per l'assetto urbanistico della Città appare assolutamente fuori luogo a due mesi dalla fine del nostro mandato di amministratori comunali.*

Il Presidente replica alla suddetta dichiarazione di voto ribadendo quanto già chiarito nella sua relazione e negli interventi dei consiglieri di maggioranza.

CIO' PREMESSO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con legge 8 febbraio 2001 n. 21, avente ad oggetto "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione" sono stati promossi i programmi innovativi, in ambito urbano, denominati "contratti di quartiere II" da realizzarsi in zone caratterizzate da diffuso degrado socio-ambientale ed edilizio;
- che i programmi innovativi sono finalizzati prioritariamente ad incrementare, ricercando la partecipazione di investimenti privati, la dotazione di infrastrutture dei quartieri degradati di Comuni a più forte disagio abitativo ed occupazionale e, nel contempo, a promuovere misure ed interventi atti ad incrementare l'occupazione, a favorire l'integrazione sociale e ad adeguare l'offerta abitativa;

VISTI:

- il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 (G.U. 12 luglio 2002 n. 162), come modificato dal decreto 30 dicembre 2002 (G.U. 23 aprile 2003 n. 94) del Viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di approvazione del programma innovativo in ambito urbano denominato "contratto di quartiere II" e del relativo schema di bando di gara;
- la delibera di Giunta Regionale n. 450 del 19 giugno 2003 di adesione e di cofinanziamento del programma da parte della Regione Abruzzo;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 815 del 26 settembre 2003, con la quale la Regione Abruzzo ha approvato il bando di gara con relativi allegati, pubblicata sul BURA n. 29 del 10/10/2003;

RILEVATO che il bando regionale ha definito finalità e localizzazione dei programmi in parola, nonché le modalità di partecipazione dei Comuni, i contenuti delle proposte ed i criteri di valutazione delle stesse;

RITENUTO:

- che il Comune di Castel di Sangro debba partecipare al bando, avente ad oggetto il *"Contratto di Quartiere II"*, al fine di incrementare, anche con il supporto di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale del quartiere *"Civita – San Rocco – Piazza VII Novembre"*, che è caratterizzato da sconnessioni, degrado edilizio e dell'ambiente urbano, assenza di servizi, mediocri condizioni di viabilità e da scarsa coesione sociale e forte disagio abitativo, prevedendo nel contempo misure ed interventi idonei a favorire la riqualificazione, l'occupazione e l'integrazione sociale;
- che, in particolare, l'area da includere nel Contratto di Quartiere II, come delimitata sulla planimetria predisposta dall'ufficio tecnico, comprendente buona parte del vigente Piano di Recupero, è stata già oggetto di altre iniziative di riqualificazione;
- che le motivazioni della inclusione di tale area sono dettagliatamente indicate nella relazione programmatica, nella quale si delineano altresì le necessità del territorio e le modalità di partecipazione al *"Contratto"*;
- che al fine di coinvolgere i privati nella formazione e nell'attuazione del Programma, è indispensabile, come peraltro previsto dal bando regionale, la pubblicazione di un avviso pubblico;

VISTO lo schema di avviso pubblico, redatto sulla base degli schemi predisposti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalla Regione Abruzzo, che si allega alla presente deliberazione (allegato "B");

RITENUTO procedere alla approvazione:

- della planimetria indicante l'ambito *"Civita – San Rocco – Piazza VII Novembre"* da proporre alla Regione Abruzzo al fine dell'inserimento nel contratto di quartiere giusto bando pubblicato sul BURA n. 29 del 10/10/2003;
- della relazione programmatica (allegato "A" alla presente deliberazione);
- dell'avviso pubblico per la ricezione e la valutazione delle iniziative da inserire nella proposta da inviare alla Regione Abruzzo (allegato "B" alla presente deliberazione);

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere reso ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione che si allega in calce alla stessa dal responsabile del Settore III – ufficio edilizia ed urbanistica in ordine alla regolarità tecnica;

A maggioranza di voti espressi nelle forme di legge, con n. 11 (undici) voti favorevoli e n. 4 (quattro) contrari (CARLINI Franco, BALZANO Franco, BIASELLA Gaetano e SCIOLI Erminia),

DELIBERA

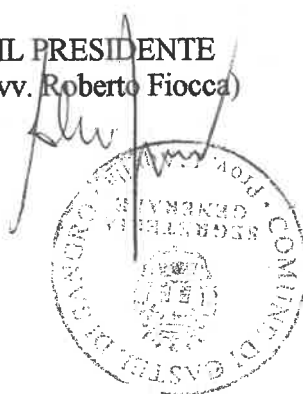
- 1) Di partecipare al *"Contratto di Quartiere II"* di cui al bando della Regione Abruzzo pubblicato sul BURA n. 29 del 10/10/2003, al fine di incrementare, anche con il presupposto di investimenti privati, il recupero e la dotazione di infrastrutture del quartiere *"Civita – San Rocco – Piazza VII Novembre"* e, nel contempo, di promuovere misure ed interventi atti ad incrementare l'occupazione, a favorire l'integrazione sociale e ad adeguare l'offerta abitativa.
- 2) Di approvare la planimetria contenente la perimetrazione dell'area di intervento che, anche se non materialmente allegata alla presente deliberazione, sottoscritta unitamente alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale.
- 3) Di approvare la relazione programmatica (allegato "A" alla presente deliberazione), anche in ordine alla indicazione degli interventi infrastrutturali necessari, alla localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica ed alla inclusione di aree private e di suoli pubblici in contratti pubblico-privati, salva nuova deliberazione consiliare di approvazione del *"Contratto di Quartiere II"*.
- 4) Di approvare l'avviso pubblico (allegato "B" alla presente deliberazione) per la partecipazione e selezione di soggetti privati e di eventuali altri Enti pubblici interessati alla formazione ed alla realizzazione del Programma innovativo in ambito urbano, denominato *"Contratto di Quartiere II"*.

- 5) Di prendere atto che, per quanto di competenza del Comune, il responsabile del procedimento e del "Contratto di Quartiere II" è l'ing. Elio Frabotta, Funzionario Responsabile del Settore 3° - Ufficio 1° EDILIZIA - URBANISTICA.

DICHIARA

A maggioranza di voti espressi nelle forme di legge, con n. 11 (undici) voti favorevoli e n. 4 (quattro) voti contrari (CARLINI Franco, BALZANO Franco, BIASELLA Gaetano e SCIOLI Erminia), la presente deliberazione urgente e, pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(Avv. Roberto Fiocca)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Emilio Corradini)

Emilio Corradini

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Sig. Claudio Buzzelli)

Claudio Buzzelli

RELAZIONE PROGRAMMATICA

(Avviso pubblico per la partecipazione al bando regionale "Contratto di Quartiere II")

Il Comune di Castel di Sangro intende partecipare al "Contratto di Quartiere II" di cui al bando della Regione Abruzzo pubblicato sul BURA n. 29 del 10.10.2003, al fine di incrementare, anche con il supporto di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale del "Quartiere Civita-San Rocco-Piazza Sette Novembre", che è a forte disagio abitativo, prevedendo nel contempo misure ed interventi atti a favorire l'occupazione e l'integrazione sociale.

Tale Quartiere, infatti, è caratterizzato da a) sconnessioni e rotture rispetto al tessuto urbano più moderno, dal quale è stato sempre separato, dal dopo-guerra, da un diaframma di ruderi e di fabbricati costruiti in emergenza; b) dal degrado edilizio e dell'ambiente urbano dovuto alla presenza di case rurali prive dei requisiti igienico-sanitari e di ruderi e manufatti colpiti dall'evento sismico del 1984 e dalle distruzioni belliche del 1943-45 (com'è noto Castel di Sangro era posto sulla Linea Gustav); c) dall'assenza o carenza di servizi, quali parcheggi, spazi ricreativi, uffici pubblici e privati; d) da mediocri condizioni di viabilità costituite principalmente dalle strettoie di Via Aurelio Balzano e di Via Chiassetto da inadeguata accessibilità alle case spesso arroccate su gradinate; e) da conseguente scarsa coesione sociale e disagio abitativo.

Per tali motivi l'ambito in parola ricade nelle zone A e B del Piano Regolatore Generale ed è compreso nel vigente Piano di Recupero, di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 68 del 3 agosto 1991.

Il Programma da porre a base del "Contratto di Quartiere II" deve essere attuativo di detto Piano di Recupero, fatte salve le varianti necessarie per il perseguimento delle finalità definite nella presente relazione programmatica e deve, pertanto, avere ad oggetto il recupero o la ricostruzione dei ruderi, la riqualificazione edilizia, il miglioramento delle condizioni ambientali, l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, un progetto di sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, l'integrazione sociale e l'incentivazione dell'offerta occupazionale.

PRECEDENTI.

A) Proposta comunale di recupero urbano da parte di privati.

L'Amministrazione comunale di Castel di Sangro già in passato ha affrontato la problematica della rivitalizzazione del Quartiere in esame. Con deliberazioni n. 30 del 3 maggio 1999 e n. 63 del 24 settembre 99, e poi con quella conclusiva n. 78 del 15 dicembre 1999, il Consiglio Comunale aveva evidenziato che, malgrado il tempo trascorso dall'approvazione del Piano di Recupero, il Centro storico versava ancora in uno stato di degrado, dovuto, non tanto ad una ricostruzione che non aveva rispettato le peculiarità architettoniche preesistenti, quanto piuttosto all'esistenza di numerosi siti diruti, sui quali non vi erano stati né si prevedevano interventi edilizi a causa della frammentazione delle proprietà, dell'emigrazione di molti proprietari e dell'angustia e della difficile transitabilità carrabile delle strade. Il Consiglio, pertanto, rilevata la grande valenza del Quartiere in esame per le testimonianze culturali ancora in essere, per la tipicità dell'abitato, per il clima particolarmente asciutto e per il panorama che consentiva di godere, ha deliberato di sostituirsi all'inerzia del privato e di avvalersi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1979 n. 457, per individuare le zone di recupero del patrimonio edilizio, e dell'art. 17 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 per la costituzione di società per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, compreso Piano di Recupero.

In particolare, con l'ultima delibera, la n. 78 del 15 dicembre 1999, che ha riassorbito quelle precedenti, il Consiglio Comunale: a) ha ritenuto indilazionabile il recupero urbano delle seguenti aree, tutte incluse nel Foglio n. 35 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castel di Sangro, particelle nn. 473, 294, 286, 283, 108, 105, 104, 44, 48, 1147, 3, 9, 12, 1231, 1232, 1233, 15, 18, 862, 252, 253, 257, 245, 1179, 803, 804, 1198, 1197, 830, 824, 832, 833, 834, 918, 679, 681, 682, 683, 602, 643, 603, 605, 328, 330, 331, 326, 332, 333, 334, 1100, 317, 304/c, 306/c, 307, 308, 309, 275/m, 148, 377, 395, 1105, 197, 199, 358, 203,

231, 232, 233, 241, 242, 244, 625, 430, 922, 920, 50, 51, 1149, 296, 301, 891, 892, 942/b, 837, 1177, 846, 843, 845, 436, 406, 403, 402, 697, 699, 644, 573, 545, 550, 549, 560, 561, 562, 576, 575, 574, 578, 577, 579, 614, 606, 335, 304/a, 327, 1050, 473; b) ha dichiarato di pubblica utilità gli interventi previsti sulle suddette aree; c) ha assegnato termini ai privati per la presentazione dei progetti e per l'inizio ed il termine dei lavori.

B) Interventi e Finanziamenti pubblici in atto.

- a) Il "Primo programma di interventi di riqualificazione, recupero e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e ambientale dei comuni della provincia dell'Aquila", approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 930 del 17 novembre 1998, ha visto il Comune di Castel di Sangro beneficiario di un contributo di £. 500.000.000 per la sistemazione di Piazza Patini, di Piazza del Plebiscito, di Via Leone e di Via Chiassetto, come da accordo di programma tra i due Enti ratificato dal Consiglio comunale con delibera n. 7 del 29/01/2000. La realizzazione dei relativi lavori ha costituito un anafatto basilare per la riqualificazione del Quartiere in questione, avente inizio proprio nelle immediate vicinanze di tali piazze.
- b) La Giunta Regionale d'Abruzzo, da parte sua, con deliberazione n. 2256 del 20.10.99, ha bandito un concorso per la realizzazione di programmi di riqualificazione urbana ai sensi della Legge regionale n. 64 del 9 agosto 1999, che ha visto la partecipazione del Comune con una serie di interventi pubblici e privati proprio nell'area individuata ai fini della presentazione del Contratto di Quartiere (delibera di Consiglio n. 6 del 29 gennaio 2000). Del bando hanno beneficiato in particolare alcuni proprietari dei siti diruti ubicati lungo Via Leone e Via Aurelio Balzano, oltre che il Comune che ha appaltato, come da progetto esecutivo approvato con delibera di Giunta n. 122 del 29 agosto 2003, i lavori per la riqualificazione edilizia del Palazzo del Principe e del relativo piazzale e di parte di via Niviera,
- c) Il Comune ha pure partecipato (delibera n. 23 del 26 maggio 2003) al bando monosettoriale Docup Abruzzo 200-2006, azione 3.2.2., con un progetto per il recupero dell'ex lavatoio comunale e la creazione di un centro di informazione e di accoglienza visitatori, oltre ad un parcheggio. Tale struttura, infatti, situata nel cuore del Quartiere in esame, è stata ritenuta opportuna in considerazione della valenza del centro storico e del programma di sua riqualificazione e, in particolare, in funzione del percorso museale da mettere a punto e dello sviluppo del parco archeologico dell'Alta Civita, con l'inserimento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- d) Sempre nel Quartiere preso in considerazione, con i contributi del POP 1994-96 è stato recuperato il prezioso Palazzo De Petra di Via del Leone ed ora sono in corso i lavori di completamento mediante l'utilizzazione del contributo di € 258.228,45, concesso dalla Regione Abruzzo ai sensi della Legge regionale 4 ottobre 2001 n. 53 (Delibera di G.C. n. 112 del 25 luglio 2003 di approvazione di perizia di variante e suppletiva). Tale Palazzo ha la destinazione di Pinacoteca Patiniana, avendo l'Amministrazione comunale impiegato somme notevoli nell'acquisto di alcuni dipinti dell'Artista nativo di Castel di Sangro, grande esponente del verismo ottocentesco.
- e) All'altra parte del Quartiere "Civita-San Rocco" sono situati i ruderi di un Castello medioevale realizzato su fortificazione sannitica di notevole rilevanza culturale. Fondi europei sono stati già impiegati (POP 1994-96) per ricostituire due torri e per impedire che anche altre emergenze murarie rovinassero. Un contributo finanziario da parte del Patto Sangro-Aventino porterà presto all'inizio dei lavori di salvaguardia delle opere murarie della vecchia cinta.

IL CONTRATTO DI QUARTIERE

L'iniziativa comunale di cui alla precedente lettera A), ha promosso alcuni interventi edili privati ma non ha eliminato il degrado, non avendo tutti risposto all'invito e non avendo il Comune attivato la procedura degli espropri e la costituzione delle società di trasformazione urbana.

Nemmeno gli interventi pubblici di cui alla lettera B) hanno conseguito pienamente il risultato, essendo stati di portata molto limitata rispetto alla vastità dell'area ed alla varietà delle necessità. E' certo, tuttavia, che gli interventi pubblici e quelli privati hanno dato l'avvio alla riqualificazione del territorio, che ora ha bisogno di un ulteriore e più consistente passo, che può essere fatto proprio ricorrendo all'istituto del Contratto di Quartiere.

OGGETTO DELLE PROPOSTE PUBBLICO-PRIVATE

La previsione di rivitalizzazione del Quartiere "Civita-San Rocco-Piazza Sette Novembre" deve partire dalla riconversione e dalla riqualificazione dell'area su cui attualmente insiste l'edificio della Scuola Elementare, sita tra San Rocco e Piazza Sette Novembre. Quest'area, che separa l'aggregato urbano moderno dal Quartiere, infatti, una volta rivisitata, fungerà da cerniera ai fini del collegamento delle aree e dell'integrazione sociale. Attualmente l'edificio Scolastico, pur costituendo un primario servizio, rappresenta un ostacolo alla rivitalizzazione del Quartiere San Rocco, in ragione delle sue univoche funzioni. Un intervento particolarmente complesso e di rilevanza strategica su tale area si rende possibile a seguito dell'avvenuta verifica sismica dell'edificio scolastico, che ha evidenziato la non idoneità della struttura e quindi la necessità di costruire una nuova scuola, stante la non economicità di una sua ristrutturazione. Infatti, l'eventuale ricostruzione in loco non sarebbe rispondente agli attuali criteri di localizzazione delle scuole, atteso che il sito non presenta adeguati spazi per parcheggi e per la circolazione né per costruire la palestra né, infine, verrebbe assicurata la tranquillità necessaria allo studio. Nell'area, in sostanza, mancano gli standards previsti per l'edilizia scolastica. Ciò che ha già indotto l'Amministrazione Comunale a deliberare la realizzazione della Scuola in apposito campus in località diversa e più idonea - deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28/8/2003.

Nel rispetto della normativa specifica dei contratti di quartiere, che ipotizza la collaborazione in un programma complessivo di marketing urbano, particolarmente opportuna sarebbe la partecipazione del privato nella soluzione delle problematiche riguardanti la progettazione e la realizzazione di una nuova scuola elementare nel campus oltre che la progettazione e l'attuazione della sistemazione dell'intera area della vecchia scuola, compresa Piazza Sette Novembre. Essenziale è, in tale ultima progettazione, la previsione di un grande parcheggio a servizio anche del quartiere da riqualificare, oltre che la conservazione e la migliore sistemazione delle piazze esistenti. La collaborazione pubblico-privato può riguardare anche la sistemazione organica ed integrata dell'assetto urbano dell'intero perimetro, compresi gli interventi pubblici in seguito elencati.

Proposte complesse, coinvolgenti il pubblico ed il privato possono essere fatte ovviamente anche per altre aree comprese nel perimetro prescelto.

OGGETTO DELLE PROPOSTE PRIVATE. I proprietari degli immobili esistenti all'interno del Quartiere sono chiamati a svolgere un ruolo determinante nella formulazione del Programma, mediante il miglioramento delle facciate e degli accessi alle case e mediante l'adozione di iniziative di edilizia sperimentale. In particolare, la situazione di handicap del Quartiere può essere rimossa con la ricostruzione dei diversi siti diruti ed abbandonati dal lontano 1943-45. Per tali aree occorreranno impegni precisi e rigorosi anche perché l'apporto del privato alla realizzazione del Programma non potrà essere inferiore al 5% dello stesso.

OGGETTO DELLE PROPOSTE SOCIETA' MISTE. Poiché in virtù della delibera di Consiglio n. 78 del 15 dicembre 1999 il Comune di Castel di Sangro ha diffidato molti proprietari di siti diruti a ricostruire assegnando termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio ed il termine dei lavori e poiché tali termini sono abbondantemente scaduti senza che, per alcune aree, i proprietari abbiano manifestato interesse, è ora possibile che operatori economici, anche non proprietari, propongano la costituzione di società con il Comune, ai sensi dell'art. 17 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, al fine di effettuare le ricostruzioni e poi le vendite degli alloggi, in luogo dei proprietari inadempienti da indennizzare.

OGGETTO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI. Gli interventi pubblici da inserire nel Programma, in quanto essenziali anche per favorire la partecipazione dei privati e raggiungere l'obiettivo della riqualificazione e dell'occupazione, si suddividono in due tipologie:

- A) edilizia residenziale pubblica;
- B) infrastrutture.

- A) Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono altrettanto indispensabili alla riuscita del Programma. Essi favoriranno quel ripopolamento del Quartiere e quell'integrazione sociale che è uno degli scopi del Contratto contemplato dal bando regionale. Tali interventi si ritengono fattibili ed utili sulla vasta area di ruderi situata di fronte alla "Casa Patini", la quale, malgrado il tempo trascorso dalle distruzioni belliche, non è stata ancora ricostruita, oltre che su alcuni immobili di proprietà comunale, situati in Corso Vittorio Emanuele, Via De Petra e Via Aurelio Balzano, che hanno bisogno di essere ristrutturati o adeguati per poter essere utilizzati. Esso dovrà essere accompagnato da adeguato programma di sperimentazione, nel rispetto dell'art. 1 del Bando regionale.
- B) Le infrastrutture, la cui carenza è la causa prima della marginalità e del disagio abitativo e sulle quali intervenire concernono:
- a) La migliore sistemazione delle strade carrabili e pedonali, abbinabili di essere allargate mediante l'abbattimento di vecchi fabbricati (come su Via Aurelio Balzano) e di essere rese più agevoli con il rifacimento della pavimentazione;
 - b) Il migliore sfruttamento di spazi per ricavare parcheggi, come è possibile a monte della Scuola Media per servire la stessa scuola e, nelle immediate vicinanze, la Chiesa Madre, e l'edificio di edilizia residenziale pubblica ed altre abitazioni;
 - c) La migliore utilizzazione del giardino dell'ex asilo comunale, dove è possibile prevedere anche una piccola struttura ricettiva;
 - d) La ideazione e realizzazione di un parco della memoria, utilizzando alcuni ruderi che ricordano la Seconda Guerra mondiale, con esposizione di reperti bellici;
 - e) La realizzazione di un percorso museale all'aperto per la visita delle case rurali più rappresentative dell'ambiente nel quale è maturata l'arte di Teofilo Patini. Per rendere più ricca la visita e la conoscenza delle opere del Patini, in tali case andranno esposti attrezzi della civiltà contadina di fine Ottocento e riprodotte scene raffigurate dall'Artista castellano;
 - f) La valorizzazione degli angoli tipici del Quartiere, nei quali insediare giovani ai fini della produzione dell'artigianato artistico.

CONSIDERAZIONI GENERALI. Il Programma di interventi da inserire nel Contratto di Quartiere Il dovrà essere innovativo, ma sostanzialmente teso ad attuare il Piano di Recupero vigente e a portare a compimento le iniziative già prese a suo tempo dall'Amministrazione comunale per il perseguimento delle stesse finalità previste per il Contratto medesimo. Proprio per questo, le azioni proposte con la presente relazione si coordinano perfettamente con i progetti già finanziati, quali la Pinacoteca di Palazzo De Petra, il Centro di accoglienza dell'ex Lavatoio, la ristrutturazione dell'ex Palazzo del Principe. Le strade, i parcheggi ed i servizi da incrementare vanno indubbiamente a beneficio anche delle opere già finanziate, oltre che ad eliminare il disagio abitativo ed occupazionale. Le previste infrastrutture museali, attinenti all'ambiente ispiratore dei temi a sfondo sociale trattati dal Patini, bene si accompagnano con la Pinacoteca dedicata allo stesso Artista. Tale dotazione infrastrutturale, compresa l'offerta di artigianato artistico, oltre a favorire l'insediamento abitativo e l'occupazione, faciliterà la visita turistica del Quartiere con ogni conseguenza economica e con ogni ulteriore apporto all'integrazione sociale. Conservazione delle preesistenze significative e riconversione delle situazioni di degrado devono portare alla riqualificazione abitativa ed alla rivitalizzazione del vecchio borgo, che sono essenziali per quella integrazione sociale-urbanistica posta a base del Contratto.

La cittadinanza, le rappresentanze delle categorie e gli operatori economici vanno adeguatamente informati per sollecitare interventi privati in sintonia con quelli pubblici; perché suggeriscano la costituzione di società pubblico-private lì dove la proprietà non risponde più all'utile comune; perché avanzino proposte negoziali di migliore utilizzazione delle aree comunali per la

realizzazione di servizi pubblici e di proprietà comunali oltre che per la costruzione di residenze e di servizi privati; perché collaborino con l'Amministrazione comunale nella organizzazione del Quartiere e nella dotazione di infrastrutture e di possibilità di lavoro.

ELABORATI DI RIFERIMENTO:

- Perimetrazione dell'Ambito oggetto del contratto;
- Schede Tecniche Area Scuola Elementare;
- Progetto preliminare Campus Scolastico (da considerare ai soli fini del dimensionamento);
- Progetto Area Lavatoio;
- Vigenti strumenti urbanistici;

Castel di Sangro, 02/03/04

IL FUNZIONARIO SETTORE III
Ufficio Edilizia ed Urbanistica

IL SINDACO
Avv. Roberto Fiocca

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO
(PROVINCIA DI L'AQUILA)

Oggetto: Avviso pubblico per la partecipazione alla realizzazione del programma innovativo in ambito urbano denominato «Contratto di quartiere II» mediante la presentazione di proposte di investimento privato e pubblico-privato.

AVVISO PUBBLICO

Il Responsabile del Settore III
Ufficio Edilizia ed Urbanistica

VISTO il decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 22 ottobre 1997, n. 238, di introduzione ed approvazione dei programmi innovativi denominati «contratti di quartiere»;

VISTA la Legge 8 febbraio 2001 n. 21, «Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione», che ha promosso i programmi innovativi, in ambito urbano, denominati «Contratto di quartiere II», da realizzarsi in zone caratterizzate da diffuso degrado socio-ambientale ed edilizio. Il programma innovativo è finalizzato prioritariamente ad incrementare, ricercando la partecipazione d'investimenti privati, la dotazione d'infrastrutture dei quartieri degradati di comuni a più forte disagio abitativo ed occupazionale e, nel contempo, a promuovere misure ed interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa;

VISTO il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 (G.U. 12 luglio 2002, n. 162, S.O.), come modificato dal decreto 30 dicembre 2002 (G.U. 23 aprile 2003, n. 94) del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di approvazione del programma innovativo in ambito urbano denominato «Contratti di quartiere II» e del relativo schema di bando di gara;

VISTA la D.G.R. n. 450 del 19 giugno 2003 di adesione e di cofinanziamento del programma da parte della Regione Abruzzo;

VISTA la D.G.R. n. 815 del 26 settembre 2003 di approvazione del bando di gara con relativi allegati, pubblicato sul BURA n. 29 del 10/10/2003, che ha definito "le modalità di partecipazione dei Comuni, i contenuti delle proposte e i criteri di valutazione delle stesse;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. del marzo 2004 con cui l'Amministrazione:

- ha manifestato l'intenzione di partecipare a detta gara;
- ha approvato il presente avviso e la perimetrazione dell'ambito oggetto del Contratto di Quartiere II, con allegata Relazione Programmatica delineante le direttive cui conformare le proposte.

CONSIDERATO:

- che il programma innovativo è finalizzato prioritariamente ad incrementare, ricercando la partecipazione d'investimenti privati, la dotazione d'infrastrutture dei quartieri degradati di Comuni a più forte disagio abitativo ed occupazionale e, nel contempo, a promuovere misure ed interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa;
- che per la realizzazione di tale programma è necessario il coinvolgimento dei privati interessati alla riqualificazione del quartiere in qualità di proprietari di aree o di fabbricati;
- che la presenza di siti comunali e di spazi pubblici abbinabili di consistenti interventi edilizi rende necessaria la sensibilizzazione di tutti gli operatori economici e degli

imprenditori edili in particolare, ai fini della presentazione di eventuali proposte e di eventuali offerte;

- che, trattandosi di sistemazione di un intero quartiere che comprende buona parte del centro storico, è doverosa la concertazione con i rappresentanti delle categorie economiche, sociali e produttive della Città;

RENDE NOTO

- 1) Che il Comune di Castel di Sangro, in possesso dei requisiti previsti, intende partecipare alla gara indetta dalla Regione Abruzzo per programmi innovativi in ambito urbano, denominati "Contratti di Quartiere II", come da bando pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003.
- 2) Che con delibera di Consiglio Comunale n. ... del, il Comune ha individuato, in base agli elementi descritti nel bando regionale, l'area "Quartiere Civita - San Rocco - Piazza 7 Novembre", quale ambito caratterizzato da diffuso degrado edilizio e disagio abitativo e sociale, da considerare per la predisposizione della proposta di intervento, come individuata nell'elaborato planimetrico (allegato n. 2).
- 3) Che il Programma dovrà consistere nella riqualificazione, per le finalità di cui in premessa (occupazione, integrazione sociale, adeguamento dell'offerta abitativa), del Quartiere delimitato nella planimetria di cui al precedente punto n. 2, mediante la realizzazione - tra l'altro - di infrastrutture, di servizi pubblici e privati, di edilizia residenziale pubblica, di edilizia privata, secondo gli indirizzi indicati nella relazione programmatica (allegato n. 1), nonché negli elaborati di riferimento in essa richiamati.
- 4) Che ai fini della formazione del Programma, questa Amministrazione comunale è interessata a ricevere proposte da parte di soggetti privati (persone fisiche e giuridiche), i quali intendano effettuare investimenti appartenenti alle seguenti tipologie:
 - a) Realizzazione su suolo pubblico di manufatti destinati a servizi privati da cedere in vendita o in gestione a fronte di cessione al soggetto pubblico proprietario del suolo di manufatti da destinare a servizio pubblico;
 - b) realizzazione su suolo privato di manufatti di uso privato, con disponibilità alla contemporanea creazione di spazi attrezzati per uso pubblico, anche mediante la costituzione di Società Miste ai sensi della Legge n. 127 del 15/5/1997 e della delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 15/12/1999.

Per gli interventi di cui al precedente punto a) è necessario che il soggetto proponente risulti dotato degli idonei requisiti di qualificazione ai sensi della disciplina vigente in materia di Lavori Pubblici, pur ritenendosi che agli interventi, per la loro atipicità, non siano applicabili le norme della Legge Merloni. I requisiti dovranno essere riferiti all'importo delle opere che rimarranno e/o diverranno di proprietà pubblica.

- 5) I soggetti interessati potranno presentare singole proposte ovvero candidarsi a collaborare con l'Amministrazione comunale per l'attivazione di un coerente progetto di marketing urbano, coinvolgente un vasto campo di interventi privati in un'ottica di sviluppo sostenibile.
 - 5.1) Nel caso di proposte singole, occorre presentare un progetto preliminare dei manufatti da realizzare ed un allegato tecnico che espliciti la fattibilità tecnica ed amministrativa delle operazioni e le funzioni a cui si intendono adibire i manufatti.
 - 5.2) Nel caso di proposte di collaborazione ad un programma complessivo di marketing urbano, occorre precisare:
 - a) modalità organizzative con cui si intende sviluppare l'attività, che dovrà comunque svolgersi in tempo utile per la presentazione della domanda del Comune nei tempi previsti dal bando regionale;
 - b) eventuali investimenti che il soggetto intende realizzare in proprio;
 - c) modalità formali in cui il soggetto si impegna a comunicare il risultato finale dell'azione di marketing territoriale e disponibilità a collaborare con il Comune per la predisposizione tecnica e cartografica di elaborati utili per la programmazione urbanistica di dettaglio;
 - d) profilo del soggetto proponente e garanzie che può fornire all'Amministrazione comunale.

- 6) Le proposte, debitamente sottoscritte, corredate della necessaria documentazione e contenute in plico chiuso, dovranno pervenire al protocollo del Comune di Castel di Sangro entro e non oltre il (ventesimo giorno decorrente dalla data di pubblicazione dell'avviso), secondo le modalità del presente avviso e dovranno contenere:

- L'impegno del proponente a sottoscrivere, entro il termine del 5 aprile 2004, apposita convenzione con il Comune in relazione alle modalità ed ai tempi di realizzazione degli interventi proposti;
- Relazione esplicativa degli interventi che il proponente intende realizzare corredata da scheda inerente la conformità urbanistica;
- Elaborati progettuali illustranti la proposta di livello non inferiore al preliminare (art. 16 legge n. 109/94 e DPR n. 554/99) sottoscritti da professionista abilitato e qualificato in relazione alla tipologia dell'intervento;
- Offerta economica nel caso di interventi di cui al punto 4) – lettera a) eventualmente corredata da piano economico - finanziario;
- Idonea certificazione SOA per importi e categorie adeguati all'intervento proposto, nel caso di interventi di cui al punto 4) – lettera a);
- Eventuale programma di sperimentazione, nel rispetto dell'art. 1 del Bando Regionale.

Le proposte, sia di interventi pubblici che privati, dovranno risultare conformi alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici, ovvero in caso di contrasto la variante che si intende proporre.

- 7) La valutazione delle proposte di partecipazione sarà effettuata da apposita Commissione, all'uopo nominata, sulla base della rispondenza della proposta alle finalità ed agli obiettivi stabiliti dal Programma, riservandosi di inserire nel Contratto di Quartiere II quelle ritenute idonee.

Nel caso di più proposte inerenti al punto 4) – lettera a) e concorrenti tra loro, la selezione avverrà sulla base dei seguenti criteri anche mediante l'applicazione di un metodo comparativo:

- | | |
|--|--------------|
| a) Maggior coerenza e rispondenza ai requisiti ed ai criteri di selezione prefissati dal Bando regionale | max punti 35 |
| b) Valore tecnico della proposta | max punti 25 |
| c) Livello di dettaglio e completezza della proposta | max punti 20 |
| d) Convenienza economica della proposta per la P.A. | max punti 20 |

In tal caso la commissione definisce apposita graduatoria delle proposte attribuendo i relativi punteggi. La Giunta Comunale provvederà alla approvazione della graduatoria ed alla ammissione al programma delle proposte.

In ogni caso il Comune si riserva di valutare la congruità dell'offerta economica delle proposte di cui al punto 4) – lettera a) al fine dell'accoglimento delle stesse.

Resta salvo la facoltà di negoziare, in termini migliorativi per il Comune, la proposta selezionata.

- 8) L'amministrazione si riserva di valutare l'accogliibilità delle proposte anche nel caso in cui il Comune non risultasse aggiudicatario del finanziamento pubblico previsto dal bando regionale.
- 9) La documentazione è disponibile presso l'ufficio del Settore III. Eventuali informazioni potranno essere richieste anche telefonicamente al Responsabile del Procedimento (tel. - fax).

Castel di Sangro,

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ho espresso, quale proponente, a conclusione della fase istruttoria, parere favorevole sotto il profilo della REGOLARITA' TECNICA sulla proposta della presente deliberazione.



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(Ing. Elio Frabotta)

SI DISPONE CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

- Venga posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. Ivi resterà a libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 124 - comma 1°, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

E 6 MAR. 2004

CASTEL DI SANGRO II _____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Emilio Corradini)

Emilio Corradini

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna ed ivi resterà ininterrottamente in libera visione per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

E 6 MAR. 2004

CASTEL DI SANGRO II _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

(Nicolina Santostefano)

Nicolina Santostefano

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a decorrere dal **E 6 MAR. 2004** a norma dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

E 16 APR. 2004

CASTEL DI SANGRO II _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE SETTORE I°

(Dott. Vincenzo Cannone)

Vincenzo Cannone