

Il Progetto Housing Sociale “Gello” a Prato

**Arch. Francesco Caporaso – *Dirigente Servizio Urbanistica
Comune di Prato***

**Arch. Salvatore Torre – *Responsabile Progetti Housing
Sociale Comune di Prato***

06 dicembre 2017



fi **Indice**

- 0 – Programmi comunali di edilizia convenzionata e sociale nel Comune di Prato;**
- 1 - Aree Comunali Specificatamente destinate ad Housing Sociale (HS)**
- 2 - Proposta di HS del Privato su aree del PdL Gello;**
- 3 – Valutazione della proposta;**
- 3.1 – Indicazione di procedure d’attuazione;**
- 4 - Indicazioni della Giunta;**
- 5 - Individuazione del soggetto attuatore dell'Housing sociale;**
- 5.1 – Bando: sintesi dei contenuti;**
- 5.2 – Bando: atti propedeutici alla stipula della convenzione;**
- 6 - Espletamento Gara.**



0 – Programmi comunali di edilizia convenzionata e sociale nel Comune di Prato

La risposta alla richiesta di edilizia convenzionata e sociale nel Comune di Prato è stata data, con l'attuazione dal **1964** fino quasi ad oggi, di **tre programmi P.e.e.p.** predisposti dagli Uffici tecnici del Comune realizzando circa **2,4 Mln di mc residenziali** interessando una Superficie Territoriale complessiva di circa **245 Ha** .



1 - Aree Comunali Specificatamente destinate ad Housing Sociale (HS)

Nell'ultimo quinquennio, esaurita la disponibilità delle aree Peep, per la realizzazione di nuova edilizia sociale, sia convenzionata (HS) sia in maggior misura per l'edilizia sovvenzionata sono stati approvati tre **Piani di lottizzazione** di iniziativa pubblica, di minore dimensioni rispetto ai precedenti PdZ e tutti localizzati su aree già di proprietà comunale. Unitamente a tali previsioni sono in fase di attivazione procedure volte ad incrementare l'offerta di H.S. mediante il meccanismo della perequazione



2 - Proposta di HS del Privato su aree del PdL Gello

Nell'ottobre 2016 un operatore privato ha avanzato una **Manifestazione d'interesse** per l'acquisto e successivo sviluppo dell'iniziativa di housing sociale a Prato, nei lotti YY e KK del PdL Gello per la **costruzione**, da parte dell'operatore privato, di circa **80 appartamenti**, di tagli diversi, da **locare per 15** anni a canone calmierato a fronte anche della cessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei lotti edificabili ad un valore inferiore e diverso rispetto a quello di mercato o anche gratuita, perché connessa a prezzi di locazione e vendita praticati all'interno dell'housing sociale.

fi Vista dell'area oggetto dell'intervento



fi Vista dell'area oggetto dell'intervento





3 – Valutazione della proposta

Per la valutazione in linea tecnica della Manifestazione d'interesse è stata indetta una Conferenza di SERVIZI interna con il supporto dei due consulenti esterni, esperti in valorizzazione immobiliare e formule di partenariato pubblico privato e di progetti di trasformazione urbana. Il valore dei lotti edificabili era stato valutato dal Comune di Prato durante una seconda asta andata deserta in €. 2.684.000,00. Poiché non si aveva notizia di alcuna manifestazione di interesse all'acquisto, è

Si è ritenuto che lo scostamento fra l'ultimo prezzo offerto e quello che potrebbe essere forse accettato dalla domanda sia almeno pari al 20%, corrispondente ad un valore di 2.147.200,00.



Il promotore sulla base del proprio Business Plan, finalizzato alla realizzazione e gestione di alloggi sociali in locazione per 15 anni, aveva indicato per i terreni il prezzo di 500.000,00 euro.

Il differenziale fra le due cifre rappresentava quindi per il Comune di Prato la rinuncia di prezzo cui l'Amministrazione sarebbe disposta per conseguire i benefici sociali connessi alla realizzazione dell'intervento.



3.1 – Indicazione di procedure d'attuazione

Per dare comunque seguito all'intervento proposto, si è ritenuto possibile prevedere essenzialmente **cinque ipotesi procedurali**:

- 1) Predisposizione da parte del privato di una proposta con le caratteristiche della **Finanza di progetto** (art. 183 D. L.vo n° 50/2016);
- 2) Affidamento di una **concessione** ponendo a gara un progetto di fattibilità predisposto dagli uffici del Comune;



3.1 – Indicazione di procedure d'attuazione

Per dare comunque seguito all'intervento proposto, si è ritenuto possibile prevedere essenzialmente **cinque ipotesi procedurali**:

- 1) Predisposizione da parte del privato di una proposta con le caratteristiche della **Finanza di progetto** (art. 183 D. L.vo n° 50/2016);
- 2) Affidamento di una **concessione** ponendo a gara un progetto di fattibilità predisposto dagli uffici del Comune;

3.1 – Indicazione di procedure d'attuazione

- 3) Procedere con una **Variante** Urbanistica ad HS e successiva assegnazione mediante **asta pubblica** e convenzione (Bucalossi) con l'assegnatario;
- 4) **Appalto integrato** (di difficile gestione);
- 5) Procedere con una **Variante** Urbanistica ad HS e successiva assegnazione mediante Bando che preveda la cessione delle aree, la realizzazione di un progetto (del quale l'Amministrazione definirà le linee essenziali mediante DPP) e **Convenzionamento** per l'intervento di Housing Sociale.



4 - Indicazioni della Giunta

La Giunta il 28.02.17 (DGC 62/17) delibera di fare proprie, le considerazioni della Conferenza dei Servizi interna conclusasi il 19.01.2017 con le quali, tra le altre indicazioni, si valuta non procedibile la proposta avanzata dal soggetto privato ritenendo comunque positiva e di pubblico interesse la sollecitazione pervenuta e ritenendo vantaggiosa per l'Amministrazione l'ipotesi di destinare ad HS i lotti YY e KK del PdL Gello.

4 - Indicazioni della Giunta

Ritiene che il canone di **locazione** massimo, da porre a base di gara, debba essere non superiore a euro **5,5 €/mq** di superficie (utile netta) mensile compresa IVA e che il prezzo di **vendita** futuro non sia superiore a **1.850 € /mq**, valore questo che dovrà essere rivalutato nel tempo in base al tasso d'inflazione effettivo.

Indica necessario sia individuare il soggetto attuatore mediante una **procedura di evidenza pubblica** sia definire **idonee garanzie** per la realizzazione degli edifici e della durata quindicennale dell'azione di calmieramento.



5 - Individuazione del soggetto attuatore dell'Housing sociale

- **Variante Urbanistica** ed al **PdL** efficace il 10.05.017

Contestualmente il **Consiglio Comunale** modifica il **Piano Triennale delle valorizzazioni ed alienazioni** azzerando i valori dei lotti edificabili e approva i **canoni massimi** ed i criteri indicati dalla Giunta

Locazione per 15 anni

Canone mensile $\leq$ € 5,80 / mq SUL netta (es bilocale circa € 340 mensili)

Prezzo di vendita $\leq$ a 1.850 € al mq superficie comm.le



5.1 – Bando: sintesi dei contenuti

L'Ufficio Urbanistica del Comune, predispone il bando e si avvale anche della **collaborazione** della società partecipata dal Comune di Prato “Edilizia Pubblica Pratese s.p.a.” (**E.P.P.**)

Il Bando, approvato con il 30.05.2017 (DD 1408) precisa che i lotti KK e YY del PdL Gello saranno **ceduti a titolo gratuito** a fronte del maggior **ribasso sui canoni** di locazione quindicennali e dei prezzi di vendita concordati allo scadere dell'obbligo alla locazione. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.



5.1 – Bando: sintesi dei contenuti

Ciò tenuto conto della **L. 244/2007**, art. **1**, c. 258 che ammette la cessione gratuita di aree o immobili da destinare ad edilizia sociale (standard aggiuntivi), della definizione di alloggio sociale (D.M. Infrstr. 22 Apr 2008) e dell'**art. 63** della L.R.T. **65/14** per l'Attuazione delle politiche della casa negli strumenti di pianificazione



5.1 – Bando: sintesi dei contenuti

Il Bando dovrà individuare un Operatore che:
predisponga un progetto con elementi di **pregio tecnico** con possibilità di utilizzo e **gestione sociale** dell'intervento con il coinvolgimento dell'intero quartiere e costi del ciclo di vita delle opere;
offra condizioni superiori ai criteri ambientali minimi per la costruzione degli edifici con particolare riferimento alla **bioedilizia** e al contenimento dei consumi energetici per una classe energetica non inferiore alla A;



5.1 – Bando: sintesi dei contenuti

offra l'eventuale **riduzione** dell'importo del **canone** di locazione sopra indicato e l'eventuale minor **tempo di realizzazione** dell'intervento rispetto ai 1.100 g.n.c. previsti;

Unita all'offerta, a garanzia del rispetto delle fasi e dei tempi che porteranno alla stipula della convenzione, dovrà essere presentata una **cauzione** provvisoria di **€ 160.000**.



5.2 – Bando: atti propedeutici alla stipula della convenzione

L'Operatore selezionato, entro **180** giorni decorrenti dall'aggiudicazione definitiva dovrà:

espletare il **concorso di progettazione** nel rispetto delle indicazioni contenute nella “GUIDA ALLA PROGETTAZIONE” allegata al bando e garantendo l'affidamento a progettisti di comprovata esperienza e chiara fama;

Presentare la **documentazione** volta al rilascio dei **Permessi di Costruire** relativa ai due lotti edificabili ed alle **opere urbanizzative**, completa di tutti gli elaborati, documenti e pareri preventivi necessari e previsti dalle norme in materia.



5.2 – Bando: atti propedeutici alla stipula della convenzione

Una volta comunicata la rilasciabilità dei titoli edilizi, l'Operatore dovrà:

sottoscrivere con le **OO.SS.** l'**accordo quadro** per la trasparenza sulla prevenzione della sicurezza e regolarità nei luoghi di lavoro;

fornire le necessarie **garanzie fideiussorie** (interv. edilizio, OO.UU., all. K e rate Oneri);

stipulare la convenzione entro un anno dall'aggiudicazione definitiva.



5.2 – Bando: atti propedeutici alla stipula della convenzione

Tutte le opere saranno realizzate nel minor tempo offerto dall'Operatore (max 3 anni) dall'inizio dei lavori, e gli alloggi saranno dati in locazione con priorità ai soggetti deboli (famiglie a basso reddito, giovani coppie, anziani, etc) e in ultimo venduti riconoscendo il diritto di prelazione agli inquilini non morosi.



6 - Espletamento Gara

La Commissione di valutazione ha svolto le **sedute di gara** nelle date 21 luglio 2017 (prima seduta pubblica e prima seduta riservata) e primo agosto 2017 (seconda seduta pubblica).

con DD. 2366 del 13.09.2017 sono stati **approvati i risultati di gara** e individuato il soggetto attuatore dell'intervento dei lotti YY e KK del PdL Gello destinati a Social Housing, rinviando a successivo provvedimento l'intervenuta efficacia.

Dall'approvazione del provvedimento di intervenuta efficacia scatteranno tutti i termini temporali delle procedure e delle operazioni contenuti nel bando e nei documenti a questo allegati.

Grazie per l'attenzione

Francesco Caporaso e Salvatore Torre
f.caporaso@comune.prato.it
s.torre@comune.prato.it

I materiali saranno disponibili su:
<http://www.fondazioneifel.it/documenti-e-pubblicazioni/materiali-didattici>



@Fondazioneifel



Facebook



Youtube