

## **NOTE ALLEGATE**

24 febbraio 24

### **NOTA/ RICOGNIZIONE**

Programma PINQuA. Decreto Interministeriale 395/2020 Riqualificazione e rigenerazione del Quartiere “SAVORITO” Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani Ambito intervento Periferia Nord della Città.

#### **PREMESSA**

Con Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, in G.U.R.I. del 16 novembre 2020 venne approvato il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”, in acronimo PINQuA, finalizzato alla selezione di proposte progettuali volte a concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento ai quartieri periferici, attraverso processi di rigenerazione di ambiti urbani che attribuiscano all’edilizia sociale un ruolo prioritario, garantendo, contestualmente, forme di partecipazione privata secondo il modello di partenariato pubblico-privato,

In linea con quanto previsto venne con atto di G.M. n. 21 del 12.03.2021, avanzata la proposta del programma per la “Riqualificazione e Rigenerazione del Quartiere “SAVORITO” per un importo pari a €. 69.960.414,43.

Tanto premesso, Con D.M. 06.08.2021, la proposta di Castellammare di Stabia, fu inserita quale intervento a valere sulle risorse del P.N.R.R. beneficiando di un contributo di €. 15.000.000,00 sul globale importo del programma di €. 69.960.414,43, all’esito della positiva valutazione resa dall’Alta Commissione Ministeriale D. M. n. 383 del 7 ottobre 2021. Con successivo Decreto del 22 gennaio 2022, n. 804 fu disposta anche l’erogazione dell’acconto del 10% dell’importo finanziato.

In data 23.11.2021 venne sottoscritto l’accordo tra ANCI e Invitalia S.p.A. per consentire agli enti locali per l’attuazione e l’accelerazione degli interventi PINQuA, il supporto tecnico-operativo di questa società pubblica nella sua veste di Centrale di Committenza.

Invitalia, a sua volta , individuò nell’Accordo Quadro lo strumento più adeguato al raggiungimento dei Target/Obiettivi strategici stabiliti dal PNRR, nell’ambito specifico del PINQuA.,e avrebbe potuto, inoltre, ai sensi degli artt. 37, co. 7, lett. b), e 38 del Codice dei Contratti Pubblici, procedere, per conto dell’Ente, alla indizione, gestione e aggiudicazione delle procedure aperte, nonché alla stipula di tali Accordi Quadro con gli operatori economici aggiudicatari.

In data 15.02.2022 vennero trasmesse dal Comune le Schede di Rilevazione predisposte da Invitalia, relative all’intervento in oggetto al fine di valutare la possibilità di attivare procedure per l’aggiudicazione di Accordi Quadro Multilaterali.

Sulla base di questi rapporti e scambi di informazioni Invitalia in data 04.03.2022 stipulò la convenzione con l’Ente-era già insediata la Commissione straordinaria- con l’obbligo di trasmettere, entro 365 giorni dall’erogazione dell’acconto, la determina a contrarre, o atto

equivalente, dal quale si sarebbe potuto evincere il livello di progettazione posto a base di gara, la validazione del progetto e la modalità di affidamento.

Con atto Dirigenziale poi n. 726/2022 del 05.04.2022, il Comune accettò di affidare a Invitalia, la gestione e l'aggiudicazione delle procedure d'appalto riferite al progetto per la "Riqualificazione e Rigenerazione del Quartiere Savorito".

La Commissione Straordinaria, successivamente -nota prot. 48477 del 06.07.2022- rimodulò l'intervento (1^ Rimodulazione), allo scopo di migliorare il progetto e adeguarlo alle diverse linee di indirizzo del Puc in corso di redazione. Una di queste correzioni riguardava la sostituzione dell'alloggio sociale (housing), che in convenzione poteva essere realizzato con il concorso del privato, con alloggio di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi con totale finanziamento pubblico.

Tale rimodulazione ha comportato la suddivisione dell'originario unico intervento in tre lotti separati per "dare un quid pluris all'intero intervento, garantendo, da un lato, una maggiore dotazione di unità abitative di edilizia pubblica, distribuite tra alloggi di tipo E.R.P. ed alloggi di tipo E.R.S., e dall'altro, parcheggi e ulteriori servizi e attrezzature, attraverso l'inserimento di un edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato".

La rimodulazione della proposta ha comportato anche una sostanziale variazione del quadro economico finanziario, elevando l'importo dell'intervento da 69.960.414,43 a 91.882.079,46 €.

Tale proposta venne, comunque, valutata positivamente dall'Organo ministeriale e ammessa al PINQuA (comunicazione del 10.08.2022). La variazione apportata dal Comune prevedeva l'attivazione del PPP (partenariato pubblico privato), aspetto questo che nei fatti rendeva inutilizzabile l'aggiudicazione degli Accordi per gli interventi nel frattempo realizzati da Invitalia con gli operatori economici e comunicati al Comune il 5 agosto 2022. Con atto dirigenziale, poi, n. 2179 del 7 novembre 2022 si da atto della revoca dell'accordo sottoscritto.

In questa nuova situazione, senza più l'apporto di Invitalia, il Comune trasmette a novembre 2022 al M.I.M.S., la proposta progettuale, ulteriormente rimodulata (2^ Rimodulazione), svicolando la parte di intervento realizzabile con fondi pubblici a valere sul P.I.N.Qu.A. da quella finanziabile mediante *project financing*.

L'Alta Commissione il 20.12.2022 approva la nuova rimodulazione

La proposta, così rivisitata, venne articolata nel:

- Lotto n. 1, realizzabile mediante fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e fondi comunali complementari. Comprende l'area posta a nord-ovest dell'asse stradale e prevede, a seguito della demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti, del plesso scolastico abusivamente occupato, la realizzazione di n. 96 nuovi alloggi E.R.P., di un polo per l'infanzia, delle infrastrutture correlate, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti e raccolta pneumatica di rifiuti. Questo intervento, per un importo economico di € 28.284.819,09, sarà realizzato con i fondi a valere sul P.I.N.Qu.A (15.000.000,00 di euro) e sul bilancio comunale (13.284.819,09).
- Lotto n. 2, riguarda l'area posta a nord-est dell'asse stradale, si prevede di attuarlo mediante ricorso a *project financing*, per la realizzazione di un edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato, il mercato coperto, il parco agricolo e lo studentato;
- Lotto n. 3, realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento e comprendente l'area posta a sud-est dell'asse stradale e comprende la

realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.P. ed E.R.S. (Edilizia Residenziale Sociale), a canone sostenibile.

Nel giugno 2023 (determina dirigenziale n. 195 del 01.06.23) è andata deserta la procedura aperta per l'affidamento dei "Servizi Tecnici d'ingegneria e architettura" per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (P.F.T.E.) cd. rafforzato ,da porre a base di gara per l'affidamento, mediante appalto integrato, dei lavori dell'intervento PINQuA. Successivamente, si è proceduto ad aggiudicare al raggruppamento "Società a Responsabilità Limitata Pica Ciamarra Associati, in qualità di mandataria, Società a Responsabilità Limitata INGEMA s.r.l. in qualità di mandante, singolo operatore economico Geologo Giuseppe De Luca in qualità di mandante.

Con delibera Commissariale,poi, n. 227 del 19.10.2023 è stata effettuata "*una cognizione delle aree da progettare in relazione alla cartografia esistente ed alle sopravvenute esigenze dell'Amministrazione*" che ha prodotto le seguenti ulteriori variazioni :

il Lotto n. 1, finanziato con fondi a valere sul P.I.N.Q.U.A. e fondi comunali complementari, comprende:

- la demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti siti nell'area di intervento nonché del plesso scolastico ricadente nello stesso lotto;
- la realizzazione di n. 96 nuovi alloggi E.R.P., variamente distribuiti e di pezzatura conforme alla normativa vigente in materia di edilizia popolare;
- la realizzazione di scuola per l'infanzia con n. 3 sezioni;
- la realizzazione delle infrastrutture correlate al lotto, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti.

Viene scorporata e spostata, invece, sul lotto 3 , la realizzazione, i fondi necessari devono essere ancora reperiti, del parco agricolo di 19.000,00 mq.

il Lotto n. 2 da realizzare mediante ricorso a *project financing* comprende:

- la demolizione dei fabbricati E.R.P. ricadenti nell'area;
- la realizzazione del mercato ortofrutticolo attualmente localizzato in via Ugo Foscolo;
- la destinazione a parcheggio e mercato rionale dell'area dell'attuale mercato ortofrutticolo di via Ugo Foscolo;
- la realizzazione di eventuali nuovi alloggi E.R.P. e/o E.R.S., la cui edificazione potrebbe scaturire dal recupero della volumetria del fabbricato popolare attualmente localizzato in via Fondo San Catello.In questo si propone di realizzare eventualmente un centro servizi e/o un parcheggio interrato pertinenziale (cessione suolo);

il Lotto n. 3 , interessa l'area posta a sud-est dell'asse stradale,da realizzare mediante fondi a valere su successivo e non meglio precisato finanziamento.

*Le proposte individuate- la realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.P. ed E.R.S. , a canone sostenibile- andrebbero esplicitate mediante un dettagliato Piano Economico-Finanziario che contenga le risorse da impiegare , i dati relativi alla fattibilità dell'intervento anche mediante concessione di servizi e/o della gestione delle aree pubbliche al privato.*

Si tratta, nei fatti, della 3^ Rimodulazione della proposta, non di una semplice ricognizione. Si modificano sostanzialmente le prime due senza fornire alcuna plausibile motivazione sulle “*sopravvenute esigenze dell’Amministrazione*”. Di fatto è una radicale rivisitazione della proposta non solo sotto il profilo economico ma anche su quello urbanistico funzionale e delle destinazioni d’uso del patrimonio immobiliare dell’Ente.

Siamo certi , che anche per questa nuova proposta ,si sia ottenuto il parere favorevole dell’Alta Commissione Ministeriale.

Il primo dicembre 2023, con una velocità straordinaria, viene consegnato al Comune il P.F.T.E.( piano fattibilità tecnico economico) da porre a base di gara, in pari data, gli elaborati progettuali vengono verificati e validati

Il 5 dicembre 2023 , poi, con atto Commissoriale n. 291 viene approvato il PFTE e, in pari data, anche predisposto il provvedimento ad oggetto “ P.N.R.R. - M5C2 I.2.3 – Decisione a contrarre per approvazione dei documenti di gara, prenotazione di spesa ed indizione di gara aperta - Riqualificazione e Rigenerazione del Quartiere “SAVORITO – PINQUA”.Provvedimento successivamente rettificato, con il quale il Dirigente ad interim del settore IV – area tecnica determina, tra l’altro, di:

- indire apposita procedura di gara aperta per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori (appalto integrato) sulla base del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica cd. Rafforzato relativi all'intervento PINQuA;
- dare atto che la scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii. secondo il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- approvare i relativi atti di gara (bando, disciplinare e modelli, capitolato prestazionale, capitolato informativo);
- dare atto che l'intervento è finanziato per l'importo di € 15.000.000,00 con fondi ministeriali a valere sul P.I.N.Qu.A. e per la parte residua di € 13.754.828,02 con fondi comunali coperti da mutuo contraibile a seguito dell’aggiudicazione dell’appalto integrato;
- di precisare che tutte le aggiudicazioni relative all'intervento sono subordinate al perfezionamento del mutuo richiesto alla CCDDP e che la sottoscrizione dei relativi contratti avverrà solo all'esito dell'erogazione del predetto mutuo;
- di precisare, altresì, che l'Amministrazione si riserva di non aggiudicare e/o di apportare eventuali varianti e/o modifiche in caso di mancato perfezionamento delle fonti di finanziamento a copertura dell'intervento;
- di dare atto che sarà istituito, contestualmente all'espletamento della procedura di gara, un gruppo di lavoro che coinvolgerà l'Area Tecnica, l'Ufficio Patrimonio, i Servizi Sociali e l'Avvocatura, deputato all'attività di convocazione dei nuclei familiari nonché all'ascolto ed alla risoluzione delle specifiche problematiche di ciascun nucleo familiare, anche al fine di individuare i reali aventi diritto all'assistenza ed all'assegnazione dei nuovi alloggi previsti dal programma.

Infine, sempre in data 5.12.2023, è stata indetta conferenza di servizi per l'acquisizione dei necessari pareri da parte delle Amministrazioni competenti in merito al PFTE.

## **24 Gennaio 2023**

### **Considerazioni sul bando per la realizzazione del programma edilizio di social housing in Savorito.**

#### **PREMESSA**

Come è ben noto gli alloggi del complesso edilizio di via Savorito vennero realizzati per fronteggiare le esigenze dei nuclei familiari rimasti privi di alloggi in conseguenza degli eventi sismici del 23.11.80 e, pertanto, destinati ad un uso temporaneo in quanto sarebbero dovuti essere rimossi una volta terminata la fase della ricostruzione/riparazione degli immobili danneggiati dal sisma. Pur tuttavia, nel corso degli anni, tali unità abitative sono divenute fissa dimora di nuclei familiari di senza tetto, sfrattati e, per la carenza di alcun intervento manutentivo versano in un avanzato stato di fatiscenza ed abbandono connotando l'intero quartiere coma zona altamente degradata.

Sulla base di queste premesse, e per alleviare l'entità del disagio socio economico ed abitativo, la Regione Campania pubblicò un Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”, per selezionare interventi di Housing sociale, che, per loro definizione, potessero essere ricompresi nelle linee di intervento previste dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e, tra questi, venne selezionato anche quello proposto dal Comune di Castellammare di Stabia, da attuarsi nel quartiere Savorito.

Il programma edilizio prevede la demolizione delle ormai fatiscenti strutture prefabbricate e la realizzazione di nuovi 199 alloggi (31 alloggi di ERP di proprietà comunale, 106 alloggi sociali e 62 alloggi a libero mercato) oltre ad un sistema di interventi sociali e strutturali di riqualificazione dell'area.

Va, altresì, ricordato che, nell'ambito del più vasto programma di recupero e riqualificazione dell'intera periferia nord della città, era stato, già da tempo, avviato altro programma di edilizia residenziale pubblica denominato “ Contratto di Quartiere”, assistito, tra l'altro, da finanziamento ministeriale, Regionale e Comunale per la realizzazione di 96 alloggi da assegnare a nuclei familiari aventi titolo. Quest'ultimo programma, da attuarsi se non prima ma almeno contestualmente a quello di cui innanzi, avrebbe dovuto favorire la liberazione degli alloggi occupati del Savorito per consentirne la demolizione e la successiva ricostruzione ed il rientro dei nuclei familiari aventi titolo.

Tanto premesso appare utile evidenziare alcuni aspetti di criticità del bando in pubblicazione per l'affidamento dei lavori del programma di Social Housing che di seguito si sintetizzano:

- a) Come innanzi riferito gli alloggi da demolire sono tutti presentemente occupati da nuclei familiari per i quali, sebbene in gran numero privi di titolo, andrebbe comunque trovata una alternativa sistemazione abitativa, seppur temporanea, quale quella appunto prevista dal “ Contratto di Quartiere”. Non pare che tale problematica, che sicuramente potrebbe generare alta tensione sociale, sia stata tenuta in conto nella emanazione del bando, né tantomeno si può ipotizzare di demandare il soggetto aggiudicatario dell'intervento all'attuazione di tale delicato adempimento non avendone, tra l'altro, neanche veste giuridica per poterlo eseguire.
- b) L'intero intervento previsto dal programma, sebbene conforme alla vigente strumentazione urbanistica, si sarebbe dovuto attuare a mezzo la formazione di preventivo ed apposito piano attuativo di cui agli artt. 26 e 27 della L.R. 16/04, in quanto costituisce un complesso organico di più edifici ed incidono sugli standards urbanistici.
- c) Non sono note ai concorrenti i patti e le condizioni di cui alla citata convenzione da sottoscriversi tra concedente e concessionario; elementi questi fondamentali per poter consentire una adeguata offerta sia economica che tecnica.
- d) Dalla lettura del disciplinare del bando emerge che tra gli elementi quantitativi di valutazione dell'offerta vengono assegnati 5 punti per la riduzione del prezzo dei 62 alloggi a libero mercato convenzionato. Preliminarmente si fa rilevare che se si parla di alloggi a libero mercato alcuna forma di convenzione può regolarne la vendita. Il parametro di costo di €. 1.881,90 al mq. per la realizzazione degli alloggi è quello in linea con quanto stabilito dal D.D. EPA n. 7 del 14.01.2009, in materia di massimali di costo vigenti e non è affatto assimilabile ad un valore di mercato di vendita degli alloggi, in quanto appunto è un costo. Riesce difficile comprendere come possa reggere un piano economico finanziario qualora si formulasse una offerta a ribasso su tale costo.

Per quanto esposto, sarebbe pertanto opportuno una sospensione del bando prima che possa essere presentata alcuna proposta al fine di evitare il sorgere di possibili contenziosi derivanti dalle criticità su esposte.

Anche il Comune di Castellammare di Stabia, come del resto quasi tutti i limitrofi territori, vive questo disagio abitativo che si manifesta in tutti gli aspetti deleteri, e per questo è inserito tra quelli ad alta densità abitativa di cui all'allegato “A” della delibera CIPE del 13.12.2003.

In questo senso l'azione rivolta, nello specifico, al recupero del Quartiere Savorito (mediante demolizione e ricostruzione degli alloggi) va vista anche come momento interno ad un più generale programma di intervento sul tema della residenza, che coinvolge lo stesso Contratto di Quartiere, ma più in generale l'obiettivo di riqualificare, e potenziare, la dotazione di edilizia residenziale pubblica, a partire dal patrimonio dell'IACP, sia quello localizzato nelle stesse aree del Savorito, che quelle più vicine alla linea di costa, quali il C.M.I..