



Comune di Bologna



Casa
è Bologna

**AVVISO PUBBLICO
PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE
ALL'ACQUISIZIONE DI 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER LA
REALIZZAZIONE DI INTERVENTI PER L'ABITARE
CONDIVISO E SOLIDALE, O COHOUSING,
AI SENSI DEGLI ARTT. 21 E 32bis DEL VIGENTE R.U.E.**

L'Amministrazione Comunale effettua una ricognizione delle propensioni all'acquisizione di 3 immobili residenziali (anche singolarmente) di sua proprietà, da destinare ad interventi di abitare condiviso e solidale, sul modello riferibile al cohousing, e invita gli operatori, le associazioni e i cittadini che intendano associarsi per questo scopo, a formulare una manifestazione d'interesse secondo le proprie aspettative e prospettive in coerenza con le indicazioni del presente avviso.

Obiettivo della ricognizione è consentire all'Amministrazione di dialogare con interlocutori privati potenzialmente interessati, in un alveo di trasparenza delle azioni amministrative e di parità di trattamento tra i diversi soggetti.

1. Obiettivi dell'Amministrazione

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in tema di politiche abitative occupa un posto preminente la realizzazione diretta, o l'incentivazione presso gli operatori di mercato - tramite anche leve urbanistiche e tributarie - di insediamenti residenziali destinati a soddisfare il bisogno di quanti hanno difficoltà a sostenere canoni di locazione, o prezzi di acquisto di alloggi, a libero mercato.

A questo necessario obiettivo di incremento di alloggi economicamente accessibili, in ragione dell'evoluzione degli stili di vita e dei cambiamenti in atto nel sistema socioeconomico della città, si affianca l'opportunità di sperimentare modelli abitativi che

sappiano rispondere alle nuove sfide della convivenza (tra generazioni, tra culture, tra bisogni diversi) della nostra eterogenea cittadinanza.

Modelli abitativi collaborativi, come il Cohousing, fanno parte della gamma di soluzioni rispondenti alle predette esigenze, poiché favoriscono la coesione sociale, l'autonomia abitativa e la costituzioni di reti di comunità.

La sperimentazione di un Cohousing Pubblico (c.d. "Porto 15"), ha rappresentato, per l'Amministrazione Comunale, un primo tassello di questo percorso innovativo volto a stimolare nuove modalità di vita comunitaria; percorso proseguito poi con la recente definizione e promozione, nel Regolamento Urbanistico Edilizio, degli "interventi per l'abitare condiviso e solidale".

L'Art. 21 del citato Regolamento definisce "intervento per l'abitare condiviso e solidale" un *"intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale con finalità solidaristiche promosso da un soggetto collettivo composto da una pluralità di nuclei familiari che progettano e gestiscono in modo condiviso spazi domestici e spazi comuni garantendo modalità di apertura al territorio con un programma condiviso con l'Amministrazione comunale"*. L'Art 32Bis dello stesso RUE promuove e disciplina questi tipi d'intervento specificando che *"i nuclei familiari coinvolti sono almeno cinque, formalmente costituiti, con atti registrati a termini di legge, in associazione o comunque enti senza scopo di lucro e hanno l'obiettivo di progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi di vita comunitaria (comprese le pertinenze), secondo un modello formalizzato orientato alla partecipazione responsabile dei singoli alla vita collettiva e al conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. A questo fine il soggetto costituito per realizzare e gestire un progetto di abitare condiviso ai sensi del presente articolo, deve dotarsi di una "carta dei valori" o di un "regolamento", se non già specificato nello statuto, nel quale siano contenute le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento edilizio, le modalità di gestione degli spazi di uso collettivo, le modalità di apertura al territorio dell'iniziativa. Tra i principi contenuti nei predetti atti dovranno essere esplicitati gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; il contributo sociale che il progetto offre alla città; gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento. Gli interventi di abitare condiviso e solidale /cohousing devono essere caratterizzati dall'apertura al territorio che si sostanzierà nella definizione di un programma condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, che definisca le modalità di utilizzazione condivisa di spazi o di attività promosse dal soggetto per la cura di beni comuni urbani; il programma sarà oggetto di un Patto di collaborazione, sottoscritto ai sensi del Regolamento di collaborazione tra cittadini e Amministrazione."*

L'interesse pubblico che i predetti insediamenti residenziali solidali rappresentano per l'Amministrazione Comunale è confermato, tra l'altro, dagli incentivi urbanistici previsti dal RUE per queste particolari forme di residenza, nonché dalle agevolazioni introdotte dalla Delibera del Consiglio Comunale PG n. 115610/2019, che prevede l'esclusione dal conteggio, ai fini del pagamento della Tassa Rifiuti (TARI), delle superfici destinate agli

spazi di uso collettivo negli insediamenti aventi le caratteristiche del citato articolo 32bis del RUE.

Al fine di stimolare la realizzare di questi tipi di insediamenti comunitari, proseguendo nel percorso di sperimentazione accennato, l'Amministrazione Comunale ha individuato 3 immobili di sua proprietà, oggi inutilizzati, da destinare agli interventi disciplinati dall'art 32bis del RUE, tramite cessione della piena proprietà, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, ai soggetti privati interessati.

L'orizzonte temporale di destinazione ad "abitare condiviso e solidale" di questi immobili non potrà essere inferiore ad anni 20; tale impegno dovrà essere registrato negli atti di compravendita e trascritto nei pubblici registri.

Gli immobili così individuati sono localizzati in Bologna: Viale Lenin 14/2 e Via Lenin 14/3 (due corpi di fabbrica separati, facenti parte di un unico complesso edilizio); Via San Donato 207; Vicolo dei Prati 4.

2. Aspetti edilizi ed urbanistici

Si riportano qui di seguito alcune informazioni sintetiche relative agli immobili oggetto del presente Avviso, rimandando all'Allegato A al presente Avviso per ulteriori approfondimenti tecnici.

2.1 Immobili siti in viale Lenin 14/2 e 14/3

Dati catastali

	foglio	mappale	subalterni
Viale Lenin 14/2	217	723	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (3 e 14 beni comuni non censibili)
		724	
Viale Lenin 14/3	217	723	2 (3 bene comune non censibile)
		724	

Caratteristiche del lotto

Superficie fondiaria: 2.877,35 mq

Accessibilità: l'accesso carrabile potrà avvenire da viale Lenin; il lotto è accessibile dalla pista ciclabile in fregio alla strada e, pedonalmente, sia dal parco "Vittime della Uno Bianca" sia dal marciapiede di via Lenin. In prossimità degli edifici, su viale Lenin, si trova la fermata delle linee Autobus 37 e 905.

Caratteristiche degli edifici

Epoca costruzione: civico 14/2, esistente al 1850; civico 14/3 esistente al 1937;

Materiali: muratura portante, copertura in legno, solai in legno;

Destinazione originaria: civico 14/2 residenziale e annessi al piano terra; civico 14/3 stalla e fienile;

Conservazione: civico 14/2, fortemente danneggiato e strutturalmente sottodimensionato; civico 14/3 collabente, parzialmente crollato;

Soprintendenza: dichiarazione di non presenza di interesse culturale;

Vegetazione: parere di competenza dell'UI Verde e Tutela del suolo;

Dati dimensionali

Vte: (14/2) 2.134,4 mc; (14/3) 1.108,67 mc;

Su: (14/2) 483,35 mq; (14/3) 148 mq;

Sa: (14/2) 11,11 mq; (14/3) -;

Superficie non computabile: (14/2) 23,03 mq; (14/3) 11,27 mq;

Modalità d'intervento

Essendo gli edifici di interesse documentale, l'intervento deve garantire la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.

È comunque possibile proporre la demolizione e ricostruzione in sagoma, che si configura come Ristrutturazione edilizia, ai sensi art. 9.1 della L.R. 15/2013, nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture.

Per qualsiasi modifica della sagoma e delle partiture esterne e interne è richiesto il parere della CQAP, motivando con opportuna relazione relativa alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio. In ogni caso il progetto dovrà soddisfare le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 57 del RUE.

2.2 Immobile sito in Via San Donato 207

<u>Dati catastali</u>			
	foglio	mappale	subalterni
via san Donato 207 casa	87	34	---
via san Donato 207 fienile	87	34	---

Caratteristiche del lotto

Superficie fondiaria: 3.731,42 mq

Accessibilità: l'accesso carrabile avviene da via san Donato; fermata del trasporto pubblico servita da linee urbane ed extraurbane nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche degli edifici

Epoca costruzione: il fienile è indicato nella Carta Austriaca del 1850, nella cartografia storica del 1884 sono presenti entrambi i fabbricati, seppur con apparentemente volumi semplici.

Materiali: muratura portante, copertura in legno, solai in legno

Destinazione originaria: rurale, residenza con locali di deposito e fienile/stalla

Conservazione: la casa è parzialmente crollata, per quanto riguarda il fienile sono crollati l'intera copertura e i pilastri in laterizio;

Soprintendenza: dichiarazione di non presenza di interesse culturale;

Vegetazione: -

Dati dimensionali

Vte: 1015,48 mc

Su: (casa) 380,09 mq; (fienile) sul piano terra 311,27 mq - su progetto 424,66 mq

Sa: (fienile) progetto 26,82 mq

Superficie non computabile: vano scala (casa) 13.2 mq; (fienile) su progetto 40 mq circa

Modalità d'intervento

Essendo gli edifici di interesse documentale, l'intervento deve garantire la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.

È comunque possibile proporre la demolizione e ricostruzione in sagoma, che si configura come Ristrutturazione edilizia, ai sensi art. 9.1 della L.R. 15/2013, nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture.

Per qualsiasi modifica della sagoma e delle partiture esterne e interne è richiesto il parere della CQAP, motivando con opportuna relazione relativa alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio. In ogni caso il progetto dovrà soddisfare le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 57 del RUE.

2.3 Immobile sito in Vicolo dei Prati, 4

Dati catastali: Foglio 223, mappale 603_

Caratteristiche del lotto

Superficie fondiaria: 1618,83 mq

Accessibilità: l'accesso carrabile avviene da vicolo dei Prati; difficilmente accessibile in altro modo.

Caratteristiche degli edifici

Epoca costruzione: esistente al 1949

Materiali: muratura portante, copertura in legno, solai in legno

Destinazione originaria: rurale, residenza con locali di deposito e stalla/fienile; porcilaia/legnaia e fienile.

Conservazione: l'immobile non risulta collabente

Soprintendenza: -

Vegetazione: -

Dati dimensionali

Vte: 1761,40 mc

Su: (casa) 343,90 mq; (porcilaia/legnaia) 22,09 mq e (fienile) 30,78 mq

Sa: --

Superficie non computabile: vano scala 9,57 mq

Modalità d'intervento

Essendo gli edifici di interesse documentale, l'intervento deve garantire la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.

È comunque possibile proporre la demolizione e ricostruzione in sagoma, che si configura come Ristrutturazione edilizia, ai sensi art. 9.1 della L.R. 15/2013, nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture.

Per qualsiasi modifica della sagoma e delle partiture esterne e interne è richiesto il parere della CQAP, motivando con opportuna relazione relativa alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio. In ogni caso il progetto dovrà soddisfare le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 57 del RUE.

Tutti i complessi immobiliari di cui trattasi sono stati oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, la quale ha dichiarato la **NON presenza di requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. con la seguente precisazione: "Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico".

Al solo scopo esemplificativo, nell'Allegato A, paragrafo 4.3 al presente Avviso sono rappresentate prime esplorazioni progettuali circa le potenzialità di trasformazione dei predetti immobili nei termini dell'art. 32 bis del RUE. Queste esplorazioni, che tengono

conto dei soli elementi edilizi in possesso dell'Amministrazione, non hanno alcun valore formale in termini di studio di fattibilità, né vanno considerate quale riferimento cogente per eventuali futuri progetti.

3. Stima del valore degli immobili e relativo prezzo di cessione

L'Amministrazione Comunale effettuerà le stime precise e attendibili del valore di mercato degli immobili oggetto del presente Avviso solo in fase di eventuale predisposizione degli Atti funzionali all'alienazione dei beni. Tuttavia, allo scopo di orientare quanti intendano rispondere al presente Avviso, sono state elaborate stime speditive che tengono conto di diversi fattori (compreso il vincolo all'uso ventennale ad insediamento per abitare collaborativo come definito dal citato art. 32bis del Rue), le cui risultanze sono interamente dettagliate al paragrafo 4.2 dell'Allegato 1.

In estrema sintesi, i valori di mercato definiti tramite le predette stime speditive, per i tre immobili in discorso, risultano essere:

Immobile di Viale Lenin 14/2 e Via Lenin 14/3: Euro 520.000,00

Immobile di Via San Donato 207: Euro 400.000,00

Immobile di Vicolo dei Prati 4: Euro 200.000,00

Si precisa che i valori sopra riportati, oltre ad essere gravati da una sensibile tolleranza estimativa, potranno subire eventuali abbattimenti anche a seguito delle decisioni che l'Amministrazione assumerà in fase di predisposizione degli Atti funzionali all'alienazione dei beni anche in relazione all'utilità pubblica rappresentata dagli insediamenti di cui all'art 32bis del Rue.

4. Articolazione della manifestazione d'interesse

I soggetti interessati dovranno formulare un'ipotesi sintetica (massimo 4 cartelle, a cui è possibile allegare eventuali schemi grafici) su come intenderebbero realizzare un intervento di abitare collaborativo e solidale, in uno o più immobili tra quelli oggetto del presente Avviso, delineandone sia il contenuto sociale e comunitario, sia i principali elementi che connotano gli spazi di uso comune, anche esterni all'edificio, con riferimento ai seguenti parametri fondamentali:

a) aspetti urbanistici e architettonici

a1) numero di alloggi che si intenderebbe realizzare,

a2) obiettivi di contenimento dei consumi energetici, di sostenibilità urbanistica ed architettonica, di flessibilità tipologica;

- a3) organizzazione, dimensione e funzioni degli spazi comuni interni all'edificio;
- a4) organizzazione e funzioni degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio;
- a5) titolarità degli alloggi per l'utilizzatore finale: piena proprietà, locazione, proprietà indivisa, altro;

b) dimensione sociale del progetto

- b1) categorie sociali coinvolte: esplicitare l'eventuale coinvolgimento di soggetti svantaggiati, a basso reddito, o con specifiche fragilità (es. anziani);
- b2) ipotesi dei tempi di realizzazione del progetto dalla fase di avvio al compimento;
- b3) caratteristiche del progetto sociale di gestione: innovazione, integrazione sociale, partecipazione, servizi destinati ai residenti;
- b4) servizi e spazi offerti alla città: esplicitare quali spazi dell'edificio si intenderebbe destinare ad un'utilizzazione aperta al Quartiere e quali attività si intenderebbero, in linea di massima, sviluppare per la "cura dei beni comuni urbani";

5. Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione d'interesse i seguenti soggetti:

- 1) cooperative di abitazione e loro consorzi;
- 2) imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro;
- 3) associazioni temporanee di imprese (ATI);
- 4) organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni;
- 5) società di gestione del risparmio (SGR) di cui al D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 che svolgono in via esclusiva l'attività di promozione e di gestione di fondi comuni di investimento;
- 6) cittadini che dichiarino la volontà di costituirsi formalmente, all'indizione di eventuale Asta pubblica e successiva eventuale assegnazione dell'immobile, in associazione o comunque enti senza scopo di lucro;

Si evidenzia che al di là della natura giuridica del proponente l'intervento, ai sensi dell'art. 32 Bis del RUE gli abitanti degli immobili, anche in locazione, dovranno comunque costituirsi formalmente in associazione o in enti senza scopo di lucro, ovvero aderire all'ente già costituito qualora subentrino successivamente, conservando in ogni caso la forma organizzativa prevista dall'art. 32 bis del RUE per un periodo non inferiore alla durata del vincolo di destinazione dell'immobile di cui trattasi ad "abitare condiviso e solidale".

6. Modalità e tempi di presentazione della manifestazione d'interesse

La manifestazione d'interesse è esplicitata attraverso la trasmissione del modulo di partecipazione compilato (Allegato C) da inviare attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo politicheabitative@pec.comune.bologna.it entro e non oltre le ore 12 del 45° giorno dalla pubblicazione del presente avviso, ovvero entro il 23/12/2019.

Per richiedere informazioni: politicheabitative@comune.bologna.it

Il presente avviso, avendo un mero scopo esplorativo, non ha natura di documento relativo a procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e pertanto non prevede la formazione di graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio: si tratta esclusivamente di indagine conoscitiva finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla individuazione di possibili modalità di intervento sotto il profilo urbanistico-architettonico, sociale, giuridico ed economico.

Il Comune di Bologna si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito all'indizione della successiva gara formale per l'assegnazione degli immobili di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Bologna, 08/11/2019

Il Direttore del Settore