

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 45 DEL 17 MAG. 2013

**OGGETTO: ADESIONE AL PROTOCOLLO D'INTESA SOCIAL HOUSING TRA
COMUNE DI BARI, IACP DI BARI, FEDERABITAZIONE PUGLIA –
CONFCOOPERATIVE, ANCE BARI.**

Il giorno 17 MAG. 2013, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

PREMESSO che:

- Federabitazione Puglia – Confcooperative si è fatta promotrice di proporre una bozza di protocollo d'intesa con il Comune di Bari, lo Iacp di Bari e l'Ance Bari sul tema Social Housing in aree individuate della Città di Bari;
- Occorre promuovere programmi di Housing sociale sul territorio e realizzare quartieri ed edifici in edilizia sostenibile rendendo riconoscibile al mercato la qualità ed il comfort dell'ambiente costruito nell'ambito dei piani particolareggiati delle maglie 20 e 21 e nelle zone di espansione C1 e C2 che si dovessero rendere disponibili;
- Bisogna offrire un'opportunità di collaborazione e integrazione a livello comunale tra mondo imprenditoriale e municipale per creare una sinergia strategica sia nel costruire sostenibile che nel modello di partenariato pubblico-privato;

CONSIDERATO che il Comune di Bari e lo Iacp di Bari hanno manifestato l'interesse di predisporre e valutare la fattibilità di un programma pilota "Quartiere Ecosostenibile di Housing Sociale" da destinare all'edilizia residenziale pubblica e privata del proprio territorio, anche con l'obiettivo di verificare la percorribilità attraverso l'istituzione di un Fondo Immobiliare "locale" di cui al DPCM del 16 luglio 2009;

CONSIDERATO che Federabitazione Puglia – Confcooperative e l'Ance di Bari hanno espresso l'intenzione di porsi come "sviluppatori" del programma mediante la realizzazione in proprio di interventi edilizi da destinare alla realizzazione di interventi pilota in tema di Housing Sociale con modalità e tecniche proprie dell'Edilizia Sostenibile Protocollo Itaca Puglia; di partecipare all'eventuale Fondo Immobiliare "locale" istituito con criteri di funzionamento tali da poter permettere la candidatura al Sistema Integrato di Fondi Immobiliari di cui al DPCM del 16 luglio 2009;

VISTO che la realizzazione del suddetto Programma conterà di quattro fasi: predisposizione di un Progetto di Fattibilità e strutturazione preliminare di un Business Plan di funzionamento; assistenza nelle procedure di selezione della SGR (Società di Gestione del Risparmio) interessata alla costituzione del Fondo immobiliare e nella definizione del Regolamento di Gestione del Fondo "locale" e delle ipotesi di finanziamento; assistenza nella presentazione del Progetto al Fondo "nazionale"; candidare il Fondo "locale" all'investimento da parte del Fondo "nazionale" e attivare specifici presidi e funzioni tecnico sociali dell'iniziativa;



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 45 DEL 17 MAG. 2013**

VISTE le premesse sopra evidenziate, la Direzione Generale propone il seguente deliberato:

1. di aderire al Protocollo d'intesa Social Housing tra IACP della Provincia di Bari, Comune di Bari, Ance di Bari e Federabitazione Puglia – Confcooperative allegato al presente atto deliberativo per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare la sponsorizzazione dell'iniziativa e di autorizzare le professionalità dell'Ente a prestare la propria opera per il completo raggiungimento degli obiettivi del progetto;
3. di dare disposizione ai competenti Uffici dell'Ente di dare piena attuazione alla presente collaborazione adottando tutti i provvedimenti determinativi propedeutici a tale operazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

VISTA la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

RITENUTA condivisibile la proposta degli Uffici di immediata esecutività;

VISTO l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

DELIBERA

1. di aderire al Protocollo d'intesa Social Housing tra IACP della Provincia di Bari, Comune di Bari, Ance di Bari e Federabitazione Puglia – Confcooperative allegato al presente atto deliberativo per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare la sponsorizzazione dell'iniziativa e di autorizzare le professionalità dell'Ente a prestare la propria opera per il completo raggiungimento degli obiettivi del progetto;
3. di dare disposizione ai competenti Uffici dell'Ente di dare piena attuazione alla presente collaborazione adottando tutti i provvedimenti determinativi propedeutici a tale operazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Raffaele RUBERTO)

LETTERA DI PROTOCOLLO DI INTENTI

TRA

- **Comune di Bari**, in persona del suo rappresentante legale Dr. Michele Emiliano
- **Iacp di Bari**, in persona del suo rappresentante legale Dott. Raffaele RUBERTO
- **Federabitazione Puglia – Confcooperative**, in persona del suo rappresentante legale Dr. Michele Laforgia
- **Ance Bari**, in persona del suo rappresentante legale Ing. Domenico De Bartolomeo

(di seguito anche le Parti)

PREMESSO CHE

I Soggetti di cui sopra, consapevoli dello stato di grave disagio abitativo ormai presente nelle nostre città e in particolare della città di Bari, della situazione di profonda crisi del mercato del lavoro locale, della enorme difficoltà di accesso al credito da parte delle imprese locali e delle famiglie in generale, intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- **promuovere programmi di Housing Sociale nel proprio territorio conformi alle leggi regionali n. 12/2008, 13/2008 e n. 21/2008, anche mediante l'utilizzo dei Fondi Immobiliari in attuazione del DPCM 16 luglio Piano Nazionale di Edilizia Abitativa**
- **realizzare quartieri ed edifici in edilizia sostenibile e rendere riconoscibile al mercato la qualità ed il comfort dell'ambiente costruito nell'ambito dei piani particolareggiati approvati e nelle zone di espansione C1 e C2 che si dovessero rendere disponibili**
- **offrire un'opportunità di collaborazione ed integrazione a livello comunale tra mondo imprenditoriale e municipale per creare una sinergia strategica sia nel costruire sostenibile che nel modello di partenariato pubblico-privato**
- **attrarre investimenti e incrementare i posti di lavoro puntando ad uno sviluppo socialmente sostenibile degli interventi, con una consapevole valorizzazione delle risorse imprenditoriali locali**
- **produrre un piano strategico di promozione, informazione e sensibilizzazione dei cittadini locali.**

TENUTO CONTO CHE:

- a) **Il Comune della Città di Bari e lo IACP di Bari**, hanno manifestato l'interesse, in coerenza con la strategia "Bari Smart City", nella realizzazione di un programma pilota "Quartiere Ecosostenibile di Housing Sociale"- di seguito denominato Programma - da

destinare all'edilizia residenziale pubblica e privata del proprio territorio, in continuità con quanto già definito per le maglie mix n. 20 e 21. Per tale motivo sono intenzionati a valutare la fattibilità del **Programma**, anche con l'obiettivo di verificare la percorribilità, attraverso l'istituzione, di un Fondo Immobiliare "locale" di cui al DPCM del 16 luglio 2009, da sottoscrivere mediante le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti;

- b) **Federabitazione Puglia**, in partenariato intersettoriale con Federlavoro Puglia, Federsolidarietà Puglia e Federsanità Puglia, hanno espresso l'intenzione di porsi come sviluppatori del "programma" anche mediante la realizzazione in proprio di interventi edilizi da destinare alla realizzazione di interventi pilota in tema di Housing Sociale con modalità e tecniche proprie dell'Edilizia Sostenibile previste nel Protocollo Itaca Puglia; di realizzare e gestire servizi di pubblica utilità per la comunità locale; di partecipare a eventuali fondi immobiliari "locali" istituiti con criteri di funzionamento tali da poter permettere la candidatura al Sistema Integrato di Fondi Immobiliari di cui al DPCM del 16 luglio 2009 (c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa); di realizzare processi partecipati della comunità locale per la co-progettazione e condivisione del programma;
- c) **Ance Bari** ha espresso l'intenzione di porsi come sviluppatore del "programma" anche mediante la realizzazione in proprio di interventi edilizi da destinare alla realizzazione di interventi pilota in tema di Housing Sociale con modalità e tecniche proprie dell'Edilizia Sostenibile previste nel Protocollo Itaca Puglia; di partecipare a eventuali fondi immobiliari "locali" istituiti con criteri di funzionamento tali da poter permettere la candidatura al Sistema Integrato di Fondi Immobiliari di cui al DPCM del 16 luglio 2009 (c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa);

ART. 1 PREMESSE

Le Premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo

ART. 2 OGGETTO

Con il presente Protocollo, le Parti intendono, anzitutto, confermarsi reciprocamente l'interesse a proseguire nell'approfondimento del Programma, anche attraverso l'individuazione delle modalità più opportune alla sua realizzazione e dei relativi aspetti tecnici, giuridici, operativi, economici e contrattuali.

A tale scopo le Parti intendono qui disciplinare sin d'ora le iniziali intese circa i reciproci ruoli nella realizzazione del Programma nonché alcuni elementi di massima sulla base dei quali proseguire l'analisi di fattibilità.

- **Il Comune di Bari** e lo **IACP di BARI** (di seguito anche i "Promotori"), in qualità di Autorità di controllo e promotori dello sviluppo dei Piani di Insediamenti Abitativi, intendono costituire un gruppo di lavoro con la partecipazione di due

referenti qualificati per ciascuna delle parti sottoscrittrici la presente lettera di intenti al fine di avviare l'iter necessario alla predisposizione di un piano di analisi e fattibilità nel proprio territorio cittadino, per la realizzazione di un programma pilota di intervento di Quartiere Ecosostenibile e di Housing Sociale anche valutando l'opportunità di strutturare un Fondo immobiliare "locale" quale oggetto di investimento da parte del "Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari" di cui al DPCM del 16 luglio 2009 .

- Federabitazione Puglia ed Ance Bari, all'esito delle verifiche preliminari di fattibilità, di cui al successivo art. 3, del Programma "Quartiere Ecosostenibile di Housing Sociale", sono disponibili ad espletare a titolo gratuito le seguenti attività nei confronti del Promotore:

FASE I

- Predisposizione di un Progetto di Fattibilità avente a oggetto la possibilità di strutturazione di un Fondo immobiliare "locale" per lo sviluppo dell'iniziativa con particolare riferimento:
 - Allo scopo sociale.
 - Alla sostenibilità economico-finanziaria.
 - Alla sostenibilità sociale, ambientale ed energetica.
 - Alla durata del Fondo locale.
 - Alla governance del Fondo.
 - Ai complessivi profili di rischio dell'investimento.
 - Alla verifica del presupposto di rendimento atteso dal Fondo "Investimenti per l'Abitare" istituito e gestito da *Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR*.
- Strutturazione preliminare di un Business Plan di funzionamento del costituendo Fondo immobiliare anche con riferimento al regime di partecipazione di altri soggetti proprietari delle Aree di intervento individuate preliminarmente.

FASE II

- Assistenza nella presentazione del Progetto di fattibilità al Fondo "nazionale".

FASE III

- Assistenza ai "promotori" nelle procedure di selezione della SGR (Società di Gestione del Risparmio) interessata alla costituzione del Fondo immobiliare e gestione dei relativi rapporti.
- Promozione verso i propri associati dell'iniziativa per assicurare la maggiore

partecipazione possibile al programma e al fondo locale da parte del sistema socio-economico locale.

FASE IV

- Al fine di candidare il Fondo "locale" all'investimento da parte del Fondo "nazionale" e di attivare specifici presidi e funzioni tecnico sociali dell'iniziativa, le Associazioni di Categorie coinvolte potranno assumere dalla Società di Gestione del Risparmio all'uopo selezionata per la costituzione e gestione del Fondo "locale" uno o più incarichi di analisi, controllo e monitoraggio in riferimento a:
- a. Definizione dei requisiti minimi tecnici e prestazionali per la sostenibilità economica, sociale ed ambientale dell'iniziativa.
 - b. Supporto nella validazione e verifica del piano economico finanziario e dei progetti tecnici.
 - c. Supporto nella definizione delle procedure di gestione degli alloggi.
 - d. Supporto nella verifica dei livelli qualitativi dei progetti.
 - e. Monitoraggio e certificazione della fase di realizzazione e progettazione.
 - f. Monitoraggio e certificazione dei livelli prestazionali ed energetici delle iniziative.

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE E DURATA

A partire dalla sottoscrizione della presente Lettera di Intenti le Parti porranno in essere, ciascuno per quanto di propria competenza e con il miglior impegno professionale, le seguenti attività finalizzate alla preliminare verifica di fattibilità del Programma:

- Raccolta e analisi documentale del Piano di Sviluppo Integrato.
- Identificazione dell'area d'intervento dove sviluppare il programma.
- Verifica iter progettuale, amministrativo e concessorio.
- Verifica della compatibilità del Piano Integrato con il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari.

Le attività previste nell'art.2 saranno coordinate dal gruppo di lavoro istituito dai Promotori.

Tutte le attività a titolarità pubblica saranno sviluppate nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità previste dalla normativa vigente in materia di Appalti Pubblici.

Le Parti si danno atto che la presente Lettera avrà decorrenza dalla data della sua

sottoscrizione ed avrà efficacia sino al 31 dicembre 2014.

ART.4 OBBLIGHI DI RISERVATEZZA

Ogni Parte si impegna a non divulgare i dati e le informazioni riservate, che siano di titolarità dell'altra Parte e che non siano accessibili al pubblico, di cui sia venuta a conoscenza in occasione dei rapporti intercorsi e della sottoscrizione della presente Lettera, ovvero, successivamente, nel corso della vigenza e/o esecuzione della stessa. Le Parti si impegnano altresì ad adottare tutte le misure necessarie per garantire la completa riservatezza delle suddette informazioni e a fare in modo che il proprio personale e tutti coloro che intervengono nell'esecuzione della presente Lettera rispettino tale obbligo, fatti comunque salvi gli eventuali obblighi di comunicazione derivanti dalla normativa vigente in materia di vigilanza. L'obbligo di riservatezza di cui al presente punto rimarrà pienamente valido ed efficace anche successivamente alla cessazione di efficacia della presente Lettera e, comunque, fino al momento in cui le suddette informazioni riservate non vengano divulgate da parte del legittimo titolare, o diventino legittimamente di pubblico dominio. In parziale deroga a quanto sopra, ciascuna Parte potrà autorizzare l'altra a pubblicizzare il Programma e/o a rilasciare interviste e dichiarazioni ai *mass media* aventi ad oggetto il Programma stesso, previa condivisione tra le Parti dei principali contenuti oggetto di comunicazione.

ART. 5 CORRISPETTIVI E SPESE

Ogni Parte terrà a proprio carico i costi inerenti l'attuazione delle attività di cui all'Art.3 della presente Lettera di Intenti.

Quanto alle attività previste dall'art. 2 del presente Protocollo, Le Parti espressamente convengono quanto segue:

- Per le FASI da I a III, Federabitazione e ANCE Bari o loro società strumentali delegate, potranno ricevere apposito incarico dai Soggetti Privati ulteriori eventualmente coinvolti nell'iniziativa a seguito dell'identificazione dell'area di intervento.
- Per la FASE IV, Federabitazione e ANCE Bari o loro società strumentali delegate, potranno essere compensate direttamente dalla SGR "attuatrice" del Fondo Locale, per le attività di analisi controllo e monitoraggio. In ogni caso i compensi saranno determinati a valore di mercato ed esplicitati nelle procedure di gestione della SGR definite nello studio di fattibilità.

ART. 6 NATURA DELLA LETTERA DI INTENTI

Le Parti si danno e prendono atto che la presente Lettera costituisce esclusivamente una prima manifestazione delle comuni intenzioni sugli elementi fondamentali del Programma.

La presente lettera non costituisce impegno contrattuale, non intende essere esaustiva né costituisce un accordo sulla realizzazione del Programma. Nessuna delle Parti avrà alcuna responsabilità o obbligo nei confronti dell'altra se l'accordo per la realizzazione del Programma non sarà raggiunto.

Di conseguenza, con la sottoscrizione della presente Lettera, le Parti non assumono obbligazioni contrattualmente vincolanti, eccezion fatta per quanto previsto ai precedenti art. 4 (esclusiva), art. 5 (riservatezza), art.6 (corrispettivi e spese)

In ogni caso le Parti, indipendentemente dalla natura non vincolante della presente lettera, si impegnano in buona fede a comunicarsi tempestivamente e senza indugio ogni fatto, ragione o circostanza di cui vengano a conoscenza durante la vigenza della presente Lettera e che possa in qualche modo pregiudicare la realizzazione del Programma.

Letto approvato e sottoscritto

Comune di Bari _____

IACP di Bari _____

Federabitazione Puglia _____

Ance Bari _____

Bari, il _____