

PROTOCOLLO D'INTESA

per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare": il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola

PROMOSSO DAL COMUNE DI SAVONA

L'anno 2021, il giorno del mese di marzo presso la sala Giunta del Comune di Savona, i sottoscritti:

Dott.ssa Ilaria Caprioglio, Sindaco del Comune di Savona, in qualità di soggetto proponente del progetto di rigenerazione urbana denominato "il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola" per il recupero e la rigenerazione dell'area urbana delimitata dal torrente Letimbro interessando i quartieri di Villapiana e Lavagnola. D'ora innanzi denominato Comune

e

Arch. Alessandro Revello in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia - A.R.T.E. Savona – P.IVA 00190540096, d'ora innanzi denominata "A.R.T.E.", proprietario degli immobili siti in Villapiana, Via Milano n. 11 e 13, Via Fiume n.4, Via Istria n. 1A, 1B, 1B2 e 1C e in Lavagnola, ex centrale ENEL dismessa, situati nell'ambito di intervento oggetto del presente Protocollo,

Premesso

- che la legge n. 160 del 30 dicembre 2019 ed in particolare l' art. 1 comma 437 dispone che *“Al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, è promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, di seguito denominato «Programma». Il Programma è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)”;*

- che in ossequio al disposto dell'art.1 comma 438 della succitata legge è stato emanato il decreto interministeriale Ministero delle Infrastrutture e Trasporti – Ministero dell'Economia e delle Finanze e Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo n. 395 del 16 settembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16/11/2020, d'ora innanzi denominato Decreto, contenente le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del Programma;

- che i principali obiettivi del Programma sono:

- riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- rigenerare il tessuto socio-economico;

- migliorare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici;
- migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

che in data 29/10/2020 la Giunta comunale con Deliberazione n. 137 ha deciso di voler valutare la possibilità di presentare una proposta progettuale nell'ambito del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare";

che Comune di Savona e A.R.T.E. hanno elaborato, congiuntamente, una proposta progettuale, d'ora in avanti denominata Proposta, che si articola su tre macro aree di azione:

- “recupero” recupero di strutture fisiche di interesse sociale e culturale, riqualificazione del contesto urbano periferico: recupero di alloggi a canone agevolato
- “green” riduzione della CO2 e promozione della mobilità leggera, aumento delle aree verdi, degli orti urbani e delle piste ciclabili, diminuzione del traffico cittadino attraverso la creazione di parcheggi, nuovi spazi per vivere la città
- “rigenero” inclusione sociale e culturale delle categorie più fragili. Stakeholder engagement in un percorso partecipativo condiviso;

che in data 25/02/2021 la Giunta comunale con Deliberazione n. 33 ha condiviso i contenuti della Proposta in corso di definizione di concerto con A.R.T.E., le cui principali azioni riguardano:

- riqualificazione degli immobili presenti nell'area e destinati a residenza a canoni agevolati
- riduzione dei consumi energetici degli edifici esistenti
- miglioramento della dotazione dei servizi pubblici
- realizzazione di nuove residenze a canone agevolato nell'edificio della ex centrale ENEL
- riorganizzazione degli spazi esterni
- creazione di nuovi parcheggi
- creazione di una piattaforma dei servizi sociali, accentrando nell'edificio di via san Lorenzo di proprietà comunale, le diverse funzioni oggi dislocate sul territorio, al fine di migliorarne l'efficienza
- creazione di nuovi spazi di quartiere per facilitare l'incontro e la socializzazione
- individuazione di nuovi spazi per far fronte alle emergenze abitative della città
- sviluppo di progetti innovativi per il supporto alle fasce di popolazione più fragile.

Considerato

- che la Proposta elaborata risponde alle istanze ed alle emergenze dell'abitare, sviluppando un programma di interventi volto a ridurre il disagio abitativo e insediativo, a migliorare la qualità dell'abitare, promuovendo, al contempo, processi di rigenerazione urbana, al fine di perseguire modelli di abitare la città a misura d'uomo, dove la sicurezza, il comfort, l'accessibilità, i bisogni e la qualità della vita della popolazione più svantaggiata, sono stati messi al centro del programma;

- che detta Proposta offre l'opportunità di sperimentare modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano, nonché processi partecipativi;

- che l'ambito di intervento individuato interessa i quartieri di Villapiana e di Lavagnola, in quanto entrambi necessitano di un'operazione di riqualificazione degli immobili e di una riorganizzazione degli spazi pubblici, non più adeguati alle esigenze degli abitanti che chiedono di migliorarne la qualità;

- che è intenzione delle parti collaborare al fine di realizzare le azioni previste dalla Proposta denominata “Il Letimbro e i quartieri di Villapiana e Lavagnola” la cui finalità è ridurre il disagio

abitativo e insediativo, e migliorare la qualità dell'abitare, promuovendo, al contempo, processi di rigenerazione urbana, al fine di perseguire modelli di abitare la città a misura d'uomo avuto riguardo ai bisogni e alla qualità della vita della popolazione più svantaggiata;

- che la Proposta contenuta è coerente con le finalità e gli obiettivi di cui alla legge n. 160 del 30 dicembre 2019;

- che la Proposta progettuale comprende interventi su aree pubbliche, su immobili di proprietà comunale e su immobili di proprietà di A.R.T.E.;

- che gli interventi sulle proprietà comunali, verranno realizzati o direttamente dal Comune, Ente proponente e beneficiario dell'operazione o da soggetti terzi, individuati successivamente, mentre gli interventi su edifici di proprietà di A.R.T.E., verranno realizzati dalla stessa Agenzia, in qualità di Soggetto Attuatore delle azioni;

- il Comune ed A.R.T.E., perseguendo i propri fini di pubblico interesse tesi a migliorare la qualità della vita dei cittadini nelle aree periferiche della città, a reperire nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, a fronte di una richiesta sempre in aumento, e procedere, compatibilmente con le risorse disponibili, alla riqualificazione di quelli esistenti, hanno deciso di sottoscrivere un Protocollo d'Intesa nel quale vengano individuati: gli immobili oggetto di intervento e gli impegni delle parti.

Tutto ciò premesso e considerato

si conviene e si sottoscrive, fra i soggetti interessati, il seguente Protocollo d'Intesa:

Art.1 – Oggetto del Protocollo d'Intesa

Con la presente Pattuizione il Comune di Savona e A.R.T.E., condividendo obiettivi, finalità e strumenti individuati, intendono definire gli indirizzi e le modalità di attuazione e di monitoraggio dell'impegno di reciproca collaborazione, affinché i riflessi derivanti dal progetto producano, nella zona oggetto di intervento, gli effetti di riuso, riqualificazione e rigenerazione abitativa e sociale auspicati dal Programma.

Art.2 – Immobili di A.R.T.E. oggetto di interventi finanziati dal Programma

Gli interventi denominati “Recupero dell'ex centrale Enel, in loc. Lavagnola - nuovi alloggi ERP, servizi e spazi pubblici” (intervento 1 della Proposta), “Fabbricato ERP via Milano -riqualificazione energetica e creazione nuovi spazi per il quartiere” (intervento 2 della Proposta) e “Fabbricato ERP via Istria – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi” (intervento 3 della Proposta) interessano immobili di proprietà A.R.T.E. e più precisamente:

- Quartiere di Lavagnola: immobile ex centrale ENEL dismessa e aree esterne catastalmente censite come segue:

edificio Fg 51 mappale 32 Sub 1 e sub 2

aree esterne Fg 51 mappali 258,259,268,248,247,241,243,244

- Quartiere di Villapiana: immobile da terra a tetto contraddistinto dai civici 11 e 13 di Via Milano e civico 4 di Via Fiume, catastalmente individuato al foglio 55 mappale 156, costituito da n. 125 unità immobiliari;

- Quartiere di Villapiana: immobile da terra a tetto contraddistinto dai civici 1A, 1B, 1B2, 1C di Via Istria, catastalmente individuato al foglio 55 mappali 316, 317, 318, costituito da n. 52 unità immobiliari.

A.R.T.E. interverrà quale soggetto attuatore degli interventi negli immobili e aree sopra citati con la sola eccezione degli interventi di sistemazione delle aree in località Lavagnola catastalmente individuate al Foglio 51 mappali 248 e 241 che verranno sistemate a verde pubblico attrezzato a cura e spese di soggetto privato in forza di specifici accordi con la stessa Arte derivanti dagli obblighi di cui alla convenzione urbanistica a rogito Notaio Brundu – Savona, Rep. 25787, Racc. 12474 sottoscritta in data 14/10/1998 come integrata e modificata con Arto a rogito Notaio Brundu di Savona, Rep. 31698, Racc. 15393 sottoscritta in data 2/5/2002.

A.R.T.E. interverrà sugli immobili nell'ambito delle proprie finalità istituzionali e per il miglioramento qualitativo e quantitativo del patrimonio ERP nonché per perseguire migliori livelli di efficienza energetica degli edifici interessati.

A.R.T.E. rende disponibili spazi non destinati ad ERP e attualmente non utilizzati e da recuperare nell'ambito della Proposta allo scopo di destinare gli stessi a funzioni sociali e di connettivo urbano necessari per il perseguimento delle finalità sociali e di mixité di cui al Decreto.

A.R.T.E. altresì rende disponibili spazi corrispondenti al piano terzo dell'immobile ex centrale Enel nel quartiere di Lavagnola, affinché gli stessi possano essere utilizzati per funzioni sociali di tipo abitativo, come meglio definite nella Proposta e che saranno direttamente gestiti dal Comune.

Gli oneri finanziari per la ristrutturazione di tali spazi saranno contabilizzati in capo al Comune di Savona e saranno finanziati con le risorse statali di cui alla Proposta. Tali spazi, ad avvenuto collaudo, saranno ceduti da A.R.T.E. al Comune come meglio definito nel successivo articolo 6.

Art. 3 – Dichiarazioni necessarie per la presentazione della Proposta

In relazione agli immobili e aree, come meglio indicati all'articolo 2 A.R.T.E. dichiara di avere la totale ed esclusiva proprietà in forza di:

- immobile contraddistinto dai civici 11 e 13 di Via Milano e civico 4 di Via Fiume: donazione del 28.10.1938 da parte del Comune di Savona quale patrimonio fondante dell'Istituto Autonomo Case Popolari ai sensi dell'art. 3 dello Statuto all'epoca vigente;
- immobile contraddistinto dai civici 1A, 1B1, 1B2, 1C di Via Istria: donazione del 28.10.1938 da parte del Comune di Savona quale patrimonio fondante dell'Istituto Autonomo Case Popolari ai sensi dell'art. 3 dello Statuto all'epoca vigente;
- immobile ex centrale ENEL e aree esterne : atto di compravendita notaio La Faja in data 06/02/1997 n. rep. 63332, Racc. 2956, registrato a Savona il 26/2/1997 al n. 707, trascritto a Savona il 5/3/1997 ai numeri 1501/1120.

Per la realizzazione degli interventi di competenza, per la quota non derivante dal finanziamento statale A.R.T.E. dichiara:

- di essere destinataria di contributo regionale assegnato (finanziamento di cui alla L. 457/78 per ex centrale Enel) per un importo di euro 2.065.828,00.
- di volersi avvalere degli incentivi spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con Legge 17.07.2020 n. 77, "Superbonus 110%" per un importo stimato di euro 3.161.600,00.
- di finanziare la parte residua con risorse da acquisire, mediante ricorso a finanziamento o altre risorse stanziare da Regione/Istituti/Enti pubblici in conformità alla vigente normativa.

A.R.T.E. e Comune, per quanto di rispettiva competenza, attestano con la sottoscrizione del presente Protocollo, l'impegno a garantire il mantenimento di proprietà e di destinazione d'uso dei beni interessati per venticinque anni dall'attivazione delle funzioni insediate.

Art. 4 – Impegni del Comune di Savona

Ad esito della favorevole valutazione della Proposta e la conseguente concessione del finanziamento, il Comune di Savona si impegna a:

1. dare attuazione alla Proposta denominata “Il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola” per il perseguimento delle finalità di rigenerazione delle aree urbane interessate;
2. coordinare e sviluppare tutte le iniziative e le attività amministrative necessarie per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Protocollo;
3. destinare al cofinanziamento dell'intervento di ERP nell'ex centrale ENEL di Lavagnola la quota di edilizia sociale, resa anche in forma di monetizzazione, derivante dalle prestazioni di edilizia sociale derivanti dagli obblighi in capo al soggetto attuatore del PUO relativo al Sub-settore 15 bisB.2 dell'Ambito R15bis del P.U.C. vigente forza della convenzione urbanistica stipulata con il comune di Savona in data 10/12/2020 a rogito Notaio Firpo Savona, Repertorio numero 72784 Raccolta numero 43404 registrata in data 15/12/2020 al n. 6081;
4. trasferire ad A.R.T.E. la quota di finanziamento statale che sarà concessa per l'attuazione degli interventi di competenza a valere sulle risorse stanziato dallo Stato, secondo le modalità che saranno definite dalla convenzione che sarà stipulata con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ai sensi dell'articolo 11 del Decreto e comunque successivamente all'effettivo incasso delle quote spettanti.
5. valutare l'applicabilità delle agevolazioni di cui all'articolo 1 comma 443 della legge 160/2019 in tema di esclusione del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 381/2001 ed ogni altra forma di agevolazione applicabile per garantire una efficace attuazione degli interventi inseriti nella Proposta.

Art. 5 – Impegni di A.R.T.E.

Ad esito della favorevole valutazione della Proposta e della conseguente concessione del finanziamento, A.R.T.E. , quale soggetto attuatore degli interventi previsti, si impegna a:

1. attuare quanto previsto nei progetti denominati “Recupero dell'ex centrale Enel, in loc. Lavagnola - nuovi alloggi ERP, servizi e spazi pubblici” (intervento 1 della Proposta), “Fabbricato ERP via Milano -riqualificazione energetica e creazione nuovi spazi per il quartiere” (intervento 2 della Proposta) e “Fabbricato ERP via Istria – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi” (intervento 3 della Proposta) così come indicato dalla Proposta ed in particolare a:
 - sviluppare le successive fasi di progettazione con le modalità e nei termini di cui al Decreto con particolare riferimento a quanto disposto negli articoli 10 e 11 del Decreto;
 - affidare ed attuare i lavori secondo le norme del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i;
 - rispettare il cronoprogramma previsto dalla Proposta ;
 - reperire e, volta ottenuto, mettere a disposizione il cofinanziamento di cui al precedente articolo 3 per la realizzazione degli interventi per la quota parte non coperta dai finanziamenti di cui al Decreto 395/2020, dal finanziamento regionale già concesso e dal contributo di eventuali soggetti privati.

2. fornire al Comune di Savona tutte le informazioni di natura progettuale e gestionale necessarie all'azione di coordinamento, rendicontazione e monitoraggio degli interventi di competenza previsti dalla Proposta "Il Letimbro e i quartieri di Villapiana e Lavagnola".

Art 6 - Precisazioni immobiliari - Permute

Le porzioni immobiliari recuperate site ai piani terreni degli interventi di via Milano e Via Istria, non destinate ad ERP resteranno di proprietà A.R.T.E. e saranno concesse in locazione (agevolata) per gli utilizzi di cui al Programma al Comune o direttamente ai soggetti o associazioni all'uopo individuati.

Al fine di acquisire in proprietà gli spazi per le funzioni abitative e sociali di pertinenza del Comune di Savona nell'edificio ex Centrale ENEL di Lavagnola il Comune di Savona e A.R.T.E. convengono nella possibilità di definire idonea permuta con immobili comunali, attualmente occupati da uffici comunali in Savona, Via Maciocio e Via don Minzoni, o parte di essi, in edificio di proprietà comunale già adibito ad ERP per la prevalenza, al fine di destinare detti spazi a nuove unità abitative ERP.

Posto che gli oneri della ristrutturazione degli spazi A.R.T.E. in Lavagnola vengono finanziati dal Comune di Savona attraverso il Programma, le parti, fin d'ora, convengono che il valore degli immobili oggetto di permuta sarà calcolato allo stato attuale e non post-ristrutturazione.

Art. 7 – Monitoraggio nel periodo di realizzazione del programma

Nella fase di realizzazione del Programma il Comune di Savona e A.R.T.E. si impegnano a collaborare al fine di:

1. coordinare le rispettive iniziative, sia in fase di progettazione che di attuazione, in modo da ottimizzare gli effetti complessivi del progetto "Il Letimbro e i quartieri di Villapiana e Lavagnola" ed elevare l'integrazione delle risorse attivate.
2. monitorare i risultati delle iniziative rispetto agli obiettivi fissati e ai tempi di realizzazione.

Art. 8 – Responsabilità

Il Comune di Savona rimane l'unico soggetto responsabile nei confronti del Ministero Infrastrutture e Trasporti per quanto attiene all'attuazione di tutti gli interventi, il monitoraggio dei lavori e la rendicontazione della spesa nella sua interezza.

Le parti si danno reciprocamente atto che nessuna responsabilità può essere ascritta ad A.R.T.E nel caso in cui, per causa ad essa non imputabile, non riuscisse a reperire il cofinanziamento di cui al precedente art. 3 per la necessaria copertura degli interventi con riferimento alla quota parte non coperta dai finanziamenti di cui al Decreto 395/2020, dal finanziamento regionale già concesso e dal contributo di eventuali soggetti privati e pertanto per garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione nel suo complesso, in relazione ai tre interventi sopradescritti di competenza di A.R.T.E, e che l'operazione sarà sottoposta a nulla osta della Regione Liguria ai sensi della normativa regionale.

Art. 9 – Rinvio ad atti conseguenti

In caso di positiva valutazione della Proposta complessiva ad esito della prima fase, i contenuti del presente Protocollo confluiranno in specifico e dettagliato atto convenzionale atto a regolamentare, nel dettaglio, tutte le modalità attuative degli interventi ivi previsti.

Art. 10 – Effetti e Decadenza

Gli effetti del presente Protocollo decadranno in caso la Proposta complessiva non fosse ritenuta eleggibile al finanziamento.

Per il Comune di Savona

Sindaco

Ilaria Caprioglio

Per A.R.T.E. Savona

L'Amministratore Unico

Alessandro Revello