

Delibera di Giunta comunale n. 69 del 11/10/2006.

Oggetto:

Area PEEP Comunale di Panzano: approvazione Bando per la cessione di lotti in diritto di superficie a famiglie e Bando per la cessione di lotti in diritto di superficie a imprese e cooperative di abitazione

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la delibera di Consiglio comunale 26 gennaio 2006, n. 5, esecutiva: "Bilancio di previsione 2006 – Relazione previsionale e programmatica 2006/2008 – Bilancio Pluriennale 2006/2008 – Programma triennale ed elenco annuale lavori pubblici 2006/2008. Approvazione";

Vista la delibera di Giunta comunale 18 febbraio 2006, n. 8, immediatamente eseguibile: "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione: affidamento ai responsabili delle posizioni organizzative per la realizzazione dei programmi di gestione anno 2006";

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il regolamento di contabilità comunale;

Premesso:

- che con deliberazione consiliare n. 60 del 13.9.2001 è stato approvato il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) formato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167;
- che con deliberazione consiliare n. 61 del 13.9.2001 è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ;
- che con deliberazione consiliare n. 62 del 13.9.2001 sono stati approvati gli schemi di convenzione per la cessione di lotti in diritto di superficie compresi nel piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- che con deliberazioni consiliari n. 39 del 6.6.2002 , n. 57 del 1.8.2002 e n. 59 del 27.11.2003 sono state approvate modifiche agli schemi di convenzione di cui alla deliberazione n. 62 del 13.9.01;
- che con deliberazione consiliare n. 97 del 20.12.2005 è stata approvata la variante al PEEP ed il Piano Particolareggiato relativi all'area di Panzano;
- che con Deliberazione Consiliare n. 54 del 21/09/2006 è stato approvato il Piano Finanziario relativo all'area PEEP di Panzano;

Considerato:

- che è necessario procedere all'attuazione del PEEP;
- che l'area di Panzano contiene alcuni lotti che, per le particolari caratteristiche della lottizzazione e l'assetto urbanistico del quartiere, si ritiene opportuno concedere direttamente alle famiglie, e alcuni più idonei all'edificazione di condomini, da concedere quindi, ad imprese di costruzione e cooperative di abitazione;

- che conseguentemente è necessario procedere a regolare le modalità e le condizioni di assegnazione dell'area ai soggetti attuatori;

VISTO il bando per la concessione dei lotti in diritto di superficie a favore di famiglie per l'area "Panzano", e il Bando per la concessione di lotti in diritto di superficie a imprese e cooperative di abitazione, predisposti dallo Sportello Unico Edilizia e allegati alla presente deliberazione rispettivamente sotto il n. 1 e 2, di cui formano parte integrante;

Vista la legge 22 ottobre 1971 n.865, articolo 35;

VISTI il parere favorevole del Responsabile del servizio per la regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgvo n.267/2000

Con votazione unanime nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di bando per famiglie del comparto PEEP denominato "Panzano" allegato al presente atto al n. 1, di cui forma parte integrante e sostanziale.
- 2) di approvare lo schema di bando per imprese e cooperative di abitazione del comparto PEEP denominato "Panzano" allegato al presente atto al n. 2, di cui forma parte integrante e sostanziale.
- 3) Di dichiarare, con separata unanime votazione favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile, stante la necessità di pubblicare il Bando in tempi brevi, per consentire il rapido espletamento delle operazioni di formazione della graduatoria e di assegnazione dei lotti

Allegato 1

BANDO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A FAMIGLIE DI LOTTI IN AREA COMPRESA NEL PEEP COMUNALE Frazione Di Panzano

Art. 1 – Oggetto del concorso

Il Comune di Campogalliano intende procedere all'assegnazione in diritto di superficie a favore di famiglie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, di lotti edificabili compresi all'interno della zona denominata "Lottizzazione Panzano", identificata al NCEU del Comune di Campogalliano al Foglio 6 mappale 171, inclusa nel PEEP comunale con deliberazione consiliare n. 60 del 13.9.2001 e n. 97 del 20.12.2005 (approvazione Variante relativa alla sola area di Panzano).

L'assegnazione in diritto di superficie dei lotti sotto descritti avverrà ai corrispettivi sotto indicati, come da Deliberazione Consiliare:

lotto	Numero minimo abitazioni previste	superficie fondiaria mq.	Superficie Utile mq.	Volume edificabile in mc.	quota relativa alla superficie fondiaria € 80/mq	quota relativa al volume edificabile € 70/mc	corrispettivo totale €
5	2	766	329	1.003	61.280,00	70.210,00	131.490,00
8	2	735	329	1.003	58.800,00	70.210,00	129.010,00
9	2	721	330	1.007	57.680,00	70.490,00	128.170,00

Il Comune di Campogalliano si riserva di apportare rettifiche alle caratteristiche geometriche e ai corrispettivi sopraindicati in rapporto alle risultanze dei frazionamenti e a eventuali variazioni del progetto urbanistico, anche come conseguenza di esigenze emerse in sede di assegnazione, ed in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle modificazioni stesse.

Informazioni più dettagliate possono essere ottenute richiedendole direttamente o tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento al Sig. Leoni Ivano, dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano, Piazza Vittorio Emanuele n. 1, 41011 Campogalliano (MO), telefono 059/899445.

Art. 2 – Corrispettivo della cessione o concessione

I corrispettivi per la concessione dei lotti sopra individuati sono comprensivi della quota relativa al terreno e della quota corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno interamente eseguite a cura e spese del Comune in conformità al Piano Urbanistico ed al progetto delle opere di urbanizzazione.

I corrispettivi da versare non sono soggetti ad imposizione IVA.

Come contributo per il rilascio della concessione edilizia dovranno essere corrisposti i soli oneri di urbanizzazione secondaria, negli importi vigenti al momento.

Art. 3 – Modalità di pagamento

La quota del corrispettivo corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà versata secondo le normali modalità e scadenze riferite al rilascio della concessione edilizia.

La residua parte del corrispettivo sarà versata alle seguenti scadenze:

50% all'assegnazione (come condizione perché sia predisposta la determinazione di assegnazione)

50% alla stipula dell'atto pubblico di concessione, e comunque entro 12 mesi dall'assegnazione.

Art. 4 – Requisiti oggettivi degli interventi

Le norme e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservarsi nelle trasformazioni edilizie dei lotti sopraindicati sono specificate dal piano urbanistico, ottenibile con le modalità indicate al precedente art. 1.

Il comune di Campogalliano si riserva comunque di modificare tale progetto, particolarmente in riferimento ad esigenze emerse in sede di assegnazione dei lotti.

Quando gli interventi edilizi siano attuati da gruppi di famiglie associati, i relativi progetti dovranno essere elaborati solidalmente, ed essere oggetto di unica concessione edilizia.

In caso di disaccordo tra i nuclei familiari componenti i gruppi suddetti, il Comune di Campogalliano si riserva il diritto di revocare l'assegnazione ai dissenzienti, sostituendoli, attingendo dalla graduatoria approvata.

Art. 5 – Disciplina della concessione in diritto di superficie

La concessione in diritto di superficie sarà regolata dall'apposita convenzione, redatta in conformità alle prescrizioni dell'art. 35 della legge 865/71, allegata in schema alle deliberazioni consiliari n. 62 del 13.9.01 e 97 del 20.12.2005.

Il testo della convenzione, i cui contenuti essenziali sono riportati di seguito, a titolo meramente indicativo, può comunque essere ottenuta con le modalità già descritte all'art. 1.

La concessione avrà la durata di novantanove anni, rinnovabili alla scadenza per ulteriori novantanove.

Al termine dei lavori dovrà essere accertato il valore iniziale dell'immobile, come somma delle spese sostenute e documentate, ivi comprese quelle relative all'apporto di lavoro del concessionario medesimo.

In caso di cessione a terzi della costruzione, la vendita dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. Il prezzo non dovrà essere superiore al suo valore iniziale, rivalutato in proporzione alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione, ed eventualmente diminuito in ragione della vetustà e dello stato di conservazione. In caso di locazione il canone non dovrà essere superiore al 4% del prezzo massimo di vendita.

Art. 6 – Requisiti dei concessionari dei lotti in diritto di superficie e dei successivi acquirenti o locatari

Sono ammesse alla concessione dei lotti oggetto del presente bando esclusivamente i MAGGIORENNI alla data di pubblicazione del presente Bando che siano proprietari (essi stessi o i componenti del loro nucleo familiare anagrafico) di non più di una abitazione nel territorio di Campogalliano e dei comuni limitrofi, e che si impegnino ad alienare detta abitazione prima della ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile edificando sul lotto concesso, ovvero a destinarla a familiari.

Qualora i richiedenti siano iscritti all'interno del nucleo familiare dei genitori, e questi ultimi siano proprietari di non più di una abitazione, nel caso in cui la richiesta sia finalizzata alla costituzione di un nuovo nucleo, i genitori stessi non sono soggetti all'obbligo di alienazione dell'immobile di loro proprietà, e il nuovo nucleo familiare verrà considerato – ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al successivo Art. 8 – come NON PROPRIETARIO. Nel caso in cui il nucleo familiare originario (genitori) sia proprietario di due abitazioni, se vi è un solo figlio, il punteggio del "non proprietario" non sarà attribuito, se vi sono due figli il punteggio del "non proprietario" sarà attribuito a uno solo, e così via. I genitori non sono comunque tenuti ad alienare le abitazioni di proprietà. Le proprietà dei figli richiedenti sono collegate a quelle dei genitori quando al momento della pubblicazione del Bando il nucleo anagrafico era unico.

Agli assegnatari, acquirenti o locatari delle abitazioni da costruirsi sui lotti concessi in diritto di superficie non è richiesto il possesso di ulteriori requisiti soggettivi, ove non siano eventualmente imposti da norme specifiche relative all'accesso a finanziamenti agevolati.

Non saranno tuttavia accolte richieste intese alla realizzazione di un numero di abitazioni superiore a quello dei nuclei familiari che propongono la richiesta stessa, incrementato del numero di nuove famiglie di prevista formazione (giovani coppie o anziani). L'eventuale unità immobiliare in più (o le eventuali unità immobiliari in più) sono ammesse solo se destinate a FIGLI, GENITORI, SUOCERI,

FRATELLI del richiedente. Nel caso in cui i destinatari siano i familiari come sopra definiti, la proprietà potrà essere intestata direttamente all'utilizzatore dell'unità immobiliare "in più", a condizione che si impegni ad alienare le eventuali unità immobiliari possedute dal nucleo familiare, ovvero a destinarle a familiari.

Non sono ammessi alla concessione dei lotti oggetto del presente bando I DIRETTI ASSEGNATARI di altri lotti in aree PEEP comunali negli ultimi 15 anni, mentre sono ammessi i familiari che intendano uscire dal nucleo originale e formare una nuova famiglia. Non sono ammessi, inoltre, cooro che hanno ottenuto - per sé o per altri componenti del nucleo familiare - l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato, dalle Regioni o da altro ente pubblico.

Art. 7 – Termine e modalità per la presentazione delle richieste

Le richieste di assegnazione dei lotti dovranno essere redatte su apposito modulo, che potrà essere ottenuto richiedendolo personalmente o tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento al Sig. Leoni Ivano, dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano, Piazza Vittorio Emanuele n. 1, 41011 Campogalliano (MO), telefono 059/899456.

Le richieste suddette dovranno essere consegnate a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Campogalliano **entro e non oltre le ore del giorno**; della consegna sarà rilasciata apposita ricevuta.

Art. 8 – Criteri di formazione della graduatoria

Precedono qualsiasi richiedente, indipendentemente dal punteggio raggiunto, i nuclei familiari all'interno dei quali vi siano portatori di handicap riconosciuti "invalidi totali con difficoltà di deambulazione" dalle competenti Aziende Unità Sanitarie Locali.

Il soddisfacimento delle altre richieste sarà effettuato a seguito della formazione di una graduatoria, secondo i seguenti criteri e punteggi:

Richiedenti o famiglie <u>residenti in comune di Campogalliano</u> al momento della pubblicazione del presente bando, nelle quali <u>nessuno dei componenti sia proprietario di abitazione idonea</u> alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, nel territorio comunale di Campogalliano, o nei comuni limitrofi (<i>RESIDENTE NON PROPRIETARIO</i>)	PUNTI 8
Richiedenti o famiglie <u>residenti in comune di Campogalliano</u> alla data di pubblicazione del presente bando <u>che siano proprietarie di non più di una abitazione</u> nel territorio di Campogalliano e dei comuni limitrofi, e che si impegnino ad alienare detta abitazione prima della ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile edificando sul lotto concessionato, ovvero a destinarla a familiari (<i>RESIDENTE PROPRIETARIO</i>).	PUNTI 3
Richiedenti o famiglie in cui uno dei membri <u>svolga attività lavorativa in comune di Campogalliano</u> continuativamente da almeno un anno al momento della pubblicazione del presente bando, nelle quali <u>nessuno dei componenti sia proprietario di abitazione idonea</u> alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, nel territorio comunale di Campogalliano, o nei comuni limitrofi (<i>LAVORATORE NON PROPRIETARIO</i>)	PUNTI 4
Richiedenti o famiglie in cui uno dei membri <u>svolga attività lavorativa in comune di Campogalliano</u> continuativamente da almeno un anno al momento della pubblicazione del presente bando <u>che siano proprietarie di non più di una abitazione</u> nel territorio di Campogalliano e dei comuni limitrofi, e che si impegnino ad alienare detta abitazione prima della ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile edificando sul lotto concessionato, ovvero a destinarla a familiari (<i>LAVORATORE PROPRIETARIO</i>)	PUNTI 1
Nucleo familiare con figli, regolarmente iscritto ai registri anagrafici, in cui entrambi	PUNTI 3

i genitori non abbiano compiuto il 35esimo anno di età al momento della pubblicazione del presente bando. (<i>NUCLEO CON FIGLI</i>)	+ punti 1 per ogni figlio dal 2° in poi
Giovane coppia, in cui entrambi i componenti non abbiano compiuto il 30esimo anno di età al momento della pubblicazione del presente bando, che acquisiranno lotti o porzioni di lotti in comproprietà, per l'edificazione di una unità immobiliare cointestata (*) (<i>GIOVANE COPPIA</i>)	PUNTI 2
Richiedenti o famiglie con un membro disabile, in possesso di certificazione prodotta ai sensi degli art. 4 e 3 comma 3 della L. 104/92, o con invalidità superiore al 66% certificata da struttura sanitaria pubblica (<i>DISABILI</i>)	PUNTI 1,5
Richiedenti o famiglie residenti in <u>Frazione di Panzano</u> (**) al momento della pubblicazione del presente bando (<i>Panzano</i>)	PUNTI 1

I punteggi assegnati ai primi quattro requisiti NON SONO assommabili agli altri, ottenuti possedendo un altro dei primi quattro requisiti, anche nell'ipotesi che i requisiti siano posseduti da membri diversi dello stesso nucleo. Viene quindi assegnato solo il maggiore tra i punteggi ottenibili.

In caso si formino gruppi di famiglie – ciascuna delle quali ha l'obbligo di possedere autonomamente i requisiti di accesso - per l'edificazione associata di un intero lotto, il punteggio del gruppo coincide con il punteggio più alto attribuito ai singoli nuclei che lo compongono. In caso di parità con altri richiedenti, il gruppo costituito avrà priorità sugli altri.

In caso di parità tra singole famiglie, verrà attribuita priorità seguendo il seguente ordine:

- 1) Famiglie con maggior numero di componenti anagrafici.
- 2) Famiglie residenti nella frazione di Panzano alla data di pubblicazione del presente bando.
- 3) Famiglie coniugate.

A parità di altre condizioni si procederà per sorteggio.

(*) Il requisito della cointestazione del lotto assegnato, e della relativa unità immobiliare, costituendo titolo per l'assegnazione di punteggio, deve essere mantenuto almeno fino alla stipula della convenzione per l'assegnazione del lotto stesso. Qualora il requisito venisse a decadere, per cause dipendenti dalla volontà di uno dei due cointestati, l'Amministrazione procederà come segue:

1. nel caso in cui i lavori di costruzione dell'abitazione non fossero ancora iniziati, si procederà alla revoca dell'assegnazione, alla restituzione delle somme eventualmente versate, e alla sostituzione degli assegnatari con altri collocati in posizione utile in graduatoria;
2. nel caso in cui i lavori di costruzione dell'abitazione fossero già iniziati, si procederà alla revoca dell'assegnazione, alla restituzione delle somme eventualmente versate per il terreno, alla liquidazione delle spese sostenute per la costruzione, valutate ai sensi della bozza di convenzione approvata dal consiglio comunale, e alla conseguente sostituzione degli assegnatari con altri collocati in posizione utile in graduatoria;

()** La "Frazione di Panzano" è definita univocamente nell'elenco delle vie appartenenti alla frazione, agli atti dell'Ufficio Anagrafe del Comune

Art. 9 – Criteri di formazione dei gruppi di assegnatari

Allo scopo di consentire la realizzazione di programmi edilizi di sufficiente dimensione, ovvero di reintegrare il numero di assegnatari di uno stesso lotto in caso di rinuncia di una o più famiglie o revoca ai sensi del precedente art. 4, l'Amministrazione Comunale si riserva comunque di aggregare domande presentate, fino alla concorrenza del numero di abitazioni previsto dal progetto urbanistico.

Ai richiedenti collocati in posizione utile all'interno della graduatoria verrà attribuita la facoltà di associarsi con altri richiedenti A LORO SCELTA, nel rispetto della seguente modalità:

Il richiedente che avrà ottenuto maggior punteggio avrà facoltà di scegliere un lotto di suo gradimento tra quelli oggetto del presente bando, e – a seconda del numero minimo di abitazioni da realizzare sul lotto stesso – di indicare i richiedenti di suo gradimento cui associarsi per la realizzazione delle rimanenti unità immobiliari, scegliendoli TRA GLI AVENTI DIRITTO ALL'ASSEGNAZIONE, cioè TRA I RICHIEDENTI COLLOCATI NELLE PRIME POSIZIONI utili per il raggiungimento del numero minimo di abitazioni previste dal presente bando.

I successivi richiedenti non ancora assegnatari avranno facoltà di scegliere un lotto di loro gradimento tra quelli non ancora assegnati, e – a seconda del numero minimo di abitazioni da realizzare sul lotto stesso – di indicare i richiedenti cui associarsi per la realizzazione delle rimanenti unità immobiliari, scegliendoli comunque TRA I RICHIEDENTI COLLOCATI NELLE PIU' ALTE POSIZIONI UTILI non ancora assegnatari di altri lotti.

Detta FACOLTA' di scelta, riconosciuta di volta in volta ai richiedenti che abbiano ottenuto le migliori posizioni in graduatoria derivanti dall'assegnazione del punteggio di cui all'art. 8, viene esercitata fino all'assegnazione dei lotti disponibili e fino al raggiungimento del numero minimo di alloggi previsti dal bando. Rimane ovviamente stabilito che – ai richiedenti collocati nelle ULTIME posizioni utili all'assegnazione di una porzione di lotto - detta facoltà di scelta PUÒ NON ESSERE RICONOSCIUTA.

Campogalliano, li _____

Il Sindaco
Stefania Zanni

Il Dirigente Settore III
Ing. Ivano Leoni

Allegato 2

BANDO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AD IMPRESE E COOPERATIVE DI ABITAZIONE DI LOTTI IN AREA COMPRESA NEL PEEP COMUNALE Area Panzano

Art. 1 - Oggetto del concorso

Il Comune di Campogalliano intende procedere alla concessione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, a favore di enti operanti nel settore dell'edilizia economico popolare, cooperative di abitazione ed imprese di costruzione, dei lotti edificabili compresi nella zona PEEP denominata "Lottizzazione Panzano", identificata al NCEU del Comune di Campogalliano al Foglio 6 mappale 171, inclusa nel PEEP comunale con deliberazione consiliare n. 60 del 13.9.2001 e n. 97 del 20.12.2005 (approvazione Variante relativa alla sola area di Panzano), avente le caratteristiche e per il corrispettivo indicati dal seguente prospetto.

Lotto	sup. fondiaria mq.	volume edificabile mc.	corrisp. Area € 80.00/mq	corrisp. U1 € 70.00/mc	Totale €
6	1.179,00	2.410,00	94.320,00	168.700,00	263.020,00
7	1.569,00	2.826,00+300,00	125.520,00	197.820,00	223.340,00

La cessione delle aree edificabili avverrà in unico corpo, costituito dalla somma di 2 lotti del comparto, a soggetti indicati al successivo art. 8. Non saranno prese in considerazione domande riferite ai singoli lotti.

Il Comune di Campogalliano si riserva di apportare rettifiche all'estensione della superficie fondiaria, e agli importi suddetti, in rapporto alle risultanze dei frazionamento.

Informazioni più dettagliate potranno essere ottenute richiedendole direttamente o tramite lettera all' Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano, Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, 41011 Campogalliano (MO) – tel. 059.899456, e-mail edilizia@comune.campogalliano.mo.it.

Art. 2 - Corrispettivo della concessione

I corrispettivi per la concessione dei lotti sopra individuati sono comprensivi della quota relativa al costo di acquisizione del terreno e delle opere di Urbanizzazione Primaria (U.1) che restano a carico dell'Amministrazione Comunale.

Al rilascio della concessione edilizia dovranno essere corrisposti gli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U.2) secondo le tabelle parametriche in vigore, fermo restando che il contributo di concessione afferente al costo di costruzione non è dovuto.

Art. 3 - Modalità di pagamento

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sarà versato alle seguenti scadenze: 50% preliminarmente alla determinazione dirigenziale con cui sarà assegnata la concessione del diritto di superficie;

50% alla data di stipulazione dell'atto pubblico, e comunque entro e non oltre dodici mesi dalla determinazione suddetta.

Art. 4 - Requisiti oggettivi degli interventi

Le norme e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservarsi nelle trasformazioni edilizie dei lotti sopraindicati, nonché i criteri da seguirsi nel dimensionamento e nella progettazione delle unità abitative, sono indicate dagli elementi costitutivi del piano per l'edilizia economica e popolare, ottenibili secondo le medesime modalità di cui al precedente articolo 1.

NON è CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AL PIANO TERRA.

Sul lotto n. 7 dovrà essere realizzata al piano terra una sala polivalente delle dimensioni lorde di circa 300 mc., con altezza utile interna di ml. 3.00, collegata all'edificio abitativo attraverso portico o struttura leggera simile, da cedere senza corrispettivo all'Amministrazione comunale.

La struttura polivalente dovrà essere dotata di:

1. accesso indipendente e diretto dalla strada;
2. area cortiliva indipendente, fronteggiante Via Reggiani e l'area a verde pubblico adiacente;
3. impianto elettrico e idraulico;
4. impianto di riscaldamento autonomo;
5. pavimentazione ceramica;
6. servizi igienici per uomini, donne e disabili motori;
7. finiture esterne uguali al fabbricato residenziale

Per tale struttura non saranno dovuti gli oneri di U2, in quanto destinata a servizi alla residenza di rilevanza pubblica.

E' richiesta la realizzazione – indistintamente su uno dei due lotti - di almeno due alloggi con una camera e mezzo da destinare alla locazione temporanea per un periodo non inferiore ad anni 10.

Art. 5 - Disciplina della concessione in diritto di superficie

La concessione in diritto di superficie sarà regolata dall'apposita convenzione, redatta in conformità alle prescrizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, il cui schema è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 62 del 13.9.2000, 39 del 6.6.2002 e 57 del 1.8.2002; copia di detta convenzione può essere ottenuta con le modalità già descritte all'art. 1.

I contenuti della suddetta convenzione, con particolare riferimento alla descrizione delle opere, al prezzo di cessione delle abitazioni ed ai relativi tempi di pagamento da parte degli acquirenti, saranno specificati nell'ambito dell'atto di concessione del terreno edificabile, in recepimento di quanto indicato dall'offerta aggiudicataria, con le modifiche e le integrazioni eventualmente prescritte in sede di aggiudicazione quali condizioni vincolanti. Il Comune di Campogalliano si riserva comunque di apportare modifiche non essenziali a detto schema di convenzione entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte.

Art. 6 - Requisiti soggettivi degli assegnatari, acquirenti o locatari degli alloggi

Ai destinatari finali delle abitazioni da costruirsi sui lotti oggetto di concorso, soci di cooperative di abitazione o acquirenti, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

1. residenza o luogo di lavoro nel Comune di Campogalliano da almeno due anni;
2. non possedere altra abitazione idonea ai sensi della Legge R. 12/84 come modificata e integrata dalla L.R. 13/95;
3. non avere ottenuto, né per sé, né per altri componenti del nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato, dalle Regioni o da altro ente pubblico.

I requisiti suddetti dovranno essere posseduti al momento dell'atto di divisione fra i soci, nel caso di abitazioni realizzate da cooperative di abitazione, ovvero al momento del rogito di vendita, nel caso di abitazioni realizzate da imprese.

Art. 7 - Riserva del diritto di prelazione a favore del Comune di Campogalliano;

Qualora aggiudicataria risulti un'impresa di costruzione o comunque uno dei soggetti designati dalla lettera c) del seguente articolo 8, il Comune di Campogalliano si riserverà il diritto di prelazione sulle unità immobiliari che saranno realizzate, da esercitarsi a favore proprio o di terzi entro sessanta giorni dalla data della deliberazione di concessione del diritto di superficie.

Art. 8 - Soggetti abilitati a concorrere

Sono abilitati a partecipare al concorso i seguenti soggetti:

- a) enti istituzionali operanti nel settore dell'edilizia economico popolare

- b) le Cooperative edilizie di abitazione (a proprietà individuale o indivisa o mista) e loro consorzi;
- c) le imprese di costruzione e loro consorzi;
- d) i soggetti di cui alle precedenti lettere a), b), c) associati fra loro anche in forma convenzionata, ovvero associati con la sottoscrizione di un apposito accordo di programma.

Nel caso previsto alla lettera d), l'associazione non potrà avere durata inferiore al termine prescritto dalla convenzione di concessione del diritto di superficie per l'ultimazione del programma edificatorio.

Art. 9 - Requisiti soggettivi dei concorrenti

Per l'ammissione al presente concorso le imprese di costruzione o loro consorzi devono:

- avere sede da almeno due anni nel territorio della Regione Emilia-Romagna;
- avere registrato nel più recente triennio un volume d'affari per attività edilizia non inferiore, in termini di fatturato, all'importo delle opere di edilizia convenzionata oggetto della proposta.

I requisiti di ammissione al presente concorso per le cooperative di abitazione o loro consorzi sono i seguenti:

- iscrizione al registro prefettizio;
- iscrizione all'Albo nazionale delle cooperative di abitazione di cui alla legge 59/92;
- elenco nominativo dei soci residenti o con attività lavorativa nel Comune di Campogalliano con relativi dati anagrafici, indirizzo, e numero socio non inferiore al 50% del numero di abitazioni oggetto della proposta.

Art. 10 - Elementi costitutivi dell'offerta

L'offerta dovrà comprendere i seguenti elementi costitutivi:

1. domanda di concessione in diritto di superficie, sottoscritta dal legale rappresentante;
2. quadro economico contenente le indicazioni dei costi relativi alle singole componenti, redatto sul modulo EI, con esclusione delle voci di costo relative ad area ed urbanizzazioni 1° e 2°;
3. dichiarazione in merito al n. di alloggi riservati alla locazione temporanea per un periodo non inferiore ad anni 10;
4. Progetto di massima degli edifici proposti in scala 1:100 completi di piante e prospetti;
5. Capitolato descrittivo delle opere edili, degli impianti, delle sistemazioni esterne e di ogni altra opera necessaria alla completa attuazione dell'intervento;
6. Autocertificazione ai sensi della legge 127/97 in ordine ai requisiti soggettivi richiesti di cui al precedente art.9;
7. Promessa di costituzione di associazione temporanea di impresa o accordo di programma, nel caso di cui all'articolo 8, lett. d); in caso di assegnazione, l'atto costitutivo dovrà essere presentato preliminarmente all'atto con il quale verrà deliberata la concessione del diritto di superficie.
8. indicazione della superficie utile¹ di ogni alloggio realizzato, ai fini dell'assegnazione dei punteggi di cui all'art. 12 punto 2.

Art. 11 - Termine e modalità per la presentazione delle offerte

L'offerta dovrà essere consegnata a mano, improrogabilmente entro le ore dodici del giorno -----, in busta chiusa recante la dicitura "CONCORSO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI LOTTI EDIFICABILI NEL COMPARTO PEEP "PANZANO" – LOTTI N. 6 E 7", all'Ufficio Protocollo del Comune di Campogalliano.

Art.-12 - Criteri di valutazione delle domande e relativi punteggi

¹ Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. (art. 3 D.M. 10.5.77)

Sono escluse le superfici per servizi ed accessori:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I punteggi da attribuire alle domande presentate sono stati individuati con lo scopo di garantire il contenimento del costo degli alloggi in rapporto alla qualità edilizia degli interventi. Nel caso di più istanze concorrenti, la priorità sarà attribuita al soggetto o associazione di soggetti che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

1. Prezzo complessivo di cessione degli alloggi riferito al mq. di superficie vendibile così come individuata nello schema di convenzione allegato al Peep, escluso il costo dell'area ed urbanizzazioni primaria e secondaria:

fino a €/mq. 1120.00 compresi	punti 20
fino a €/mq. 1160.00 compresi	punti 17
fino a €/mq. 1200.00 compresi	punti 14
fino a €/mq. 1240.00 compresi	punti 11
fino a €/mq. 1270.00 compresi	punti 8
fino a €/mq. 1310.00 compresi	punti 5
fino a €/mq. 1350.00 compresi	punti 2
oltre €/mq. 1350.00	punti 0

2. Composizione variegata delle tipologie e dei tagli delle unità abitative, purchè siano previsti anche alloggi di superficie > mq. 85 (calcolati come indicato all'art. 10 punto 8): **punti da 0 a 3**
3. Qualità edilizia della proposta da rilevarsi dalla descrizione delle opere presentata in allegato alla domanda, e qualità della composizione architettonica degli edifici, da rilevarsi dagli elaborati di progetto allegati alla domanda: **punti da 0 a 10**
4. A parità di altre condizioni si procederà per sorteggio.

Art. 13 - Approvazione della graduatoria

La graduatoria risultante dalla somma dei punteggi ottenuta da ciascuna domanda sarà proposta all'approvazione del competente organo del Comune di Campogalliano entro trenta giorni dalla sua formulazione da parte della commissione incaricata.

Art. 14 - Tempi e modalità per l'attuazione dell'intervento edificatorio

L'aggiudicatario del presente bando dovrà inoltrare il progetto di concessione edilizia per gli edifici, nonchè la proposta tecnico economica definitiva da predisporre sulla base degli elementi di gara, entro sei mesi dalla assegnazione del lotto.

Campogalliano, settembre 2006

Il Capo Settore III
Assetto e Tutela del Territorio
Ing. Leoni Ivano