

BANDO PER LA CONCESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA PEEP

Area 4 - Bugneta

(approvato con determinazione n. 3790 del 03.10.2017)

1 - PREMESSA

Il Comune di Pietrasanta promuove la realizzazione di alloggi di Edilizia Convenzionata su aree comprese nel Piano PEEP vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 29/12/2005 e successiva approvazione del Secondo Programma di attuazione di cui alla DCC n. 60 del 02.10.2017 (ALL 1)

Localizzazione delle aree e dati di progetto

Le aree oggetto del presente Bando sono localizzate in Pietrasanta, quartiere Africa, via Bugneta.

Riferimenti catastali

Fg 14 mappali 1561, 1562

Fg 23 mappale 1810 (derivato dal frazionamento del mappale 1663)

Superficie territoriale	2.648,50 mq
Superficie fondiari a da assegnare	1588,50 mq
SUL max prevista	1.324,25 mq
Indice utilizzazione (mq/mq)	0.50
Destinazione d'uso	Residenziale
Numero di alloggi	12 (sup min 45 mq)
H max	7 m
Tipologia	Edifici a schiera e in linea
Verde pubblico	660 mq
Parcheggio pubblico	400 mq

2 – MODALITA' DI CONCESSIONE

Il lotto oggetto del presente bando sarà concesso in proprietà al soggetto risultante avere maggior punteggio nella graduatoria che sarà formata tra i soggetti richiedenti ed aventi titolo, mediante convenzione redatta sulla base dello schema approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02.10.2017 . (ALL 2) preceduta da sottoscrizione di contratto preliminare come meglio sotto precisato.

Prezzo di cessione del lotto

Il prezzo di cessione è stato determinato sulla base della superficie fondiaria (SF) del lotto, moltiplicata per il prezzo di cessione al mq. fissato, per l'anno 2017, in **€ 328,059** al mq, con Deliberazione di Giunta Municipale n. 400 del 22.09.2017;

Tale importo, comprensivo del costo delle opere di urbanizzazione, è così definito:

Area 4 Via Bugneta	Costo acquisizione delle aree €	Costo op. di urbanizzazione €	Prezzo totale di cessione delle aree rapportato alla sup territoriale €	Superficie da assegnare mq	Destinazione urbanistica	N° all	Prezzo cessione €/mq
Edilizia convenzionata	360.672,73	160.450,00	521.122,73	1588,50	C1- residenziale	12	328,059

Modalità di pagamento dei corrispettivi

Il corrispettivo per la concessione del lotto, pari a € 360.672,73, come sopra determinato, dovrà essere versato al momento della sottoscrizione di atto preliminare alla convenzione di cui all'art. 5 del citato Secondo Programma di attuazione (ALL 1). Tale atto dovrà comunque essere sottoscritto, pena la revoca dell'assegnazione, entro il **31/12/2017**, mentre l'atto definitivo, contestuale alla convenzione di cui all'art.5 predetto, dovrà essere sottoscritto entro il 30/06/2018, salvo motivata proroga.

Individuazione del lotto

Le planimetria del lotto oggetto di assegnazione, nonché ulteriori aspetti di dettaglio circa le tipologie edilizie e le opere di urbanizzazione, potranno essere acquisiti visionando il Programma di attuazione (ALL 1).

Si precisa sin d'ora che le ipotesi planivolumetriche in esso contenute sono puramente indicative, potendo sviluppare il progetto in maniera diversa, purchè conformi alle normative urbanistiche vigenti ed alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

3 – ASSEGNAZIONE DEL LOTTO

Ai sensi dell'art 5 del Secondo Programma d'attuazione potranno partecipare al bando di assegnazione i seguenti soggetti in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- essere cooperativa (costituita o da costituirsi) edilizia a proprietà indivisa o consorzio di cooperative
- essere cooperativa (costituita o da costituirsi) edilizia a proprietà divisa o consorzio di cooperative
- essere impresa di costruzioni o consorzio.

3.1 Requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi

I requisiti soggettivi dei soci per le Cooperative edilizie ed acquirenti per le Imprese di costruzioni che devono essere posseduti alla data di assegnazione dell'alloggio, sono quelli di cui al *Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese in aree PEEP* approvato con D.C.C. 31/2003.

3.2 - Criteri e priorità per l'assegnazione

Ferme restando le priorità di legge in merito alla concessione dei lotti in diritto di superficie, a soggetti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economica e Popolare e a Cooperative edilizie a proprietà indivisa, il lotto sarà concesso con le seguenti priorità:

1) Cooperativa edilizia o consorzi di cooperative a proprietà indivisa o divisa.

L'assegnazione verrà fatta tenendo conto del seguente titolo di priorità:

- formata da cittadini residenti nel Comune di Pietrasanta

Qualora siano presenti più domande di Cooperative richiedenti, la graduatoria verrà formulata attribuendo i seguenti punteggi (cumulabili fra loro) relativamente ai componenti la Cooperativa:

- | | |
|---|------------|
| • Abitazione in alloggio non idoneo al nucleo familiare | punti 0,50 |
| • Nuclei familiari soggetti a sfratti non morosi | punti 1 |
| • Cittadini o presenza nel nucleo familiare di coppie giovani (max 35 anni) | punti 1 |
| • Cittadini o presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap | punti 2 |
| • Cittadini o presenza nel nucleo familiare di anziani oltre i 65 anni | punti 2 |

2) Impresa di costruzioni o Consorzio.

L'assegnazione verrà fatta tenendo conto del seguente titolo di priorità:

1. Impresa (come riportata nel certificato della C.C.I.A.A.) operante da un determinato numero di anni.

fino a 5 anni (quinto incluso), punti 1
 da 5 a 10 anni (decimo incluso), punti 2
 oltre 10 anni, punti 3

2. Numero alloggi di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata già realizzati

fino a 15 alloggi, punti 1
 da 16 a 25 alloggi, punti 2
 oltre 25 alloggi, punti 3

3. Numero alloggi già realizzati in classe A+

fino a 15 alloggi, punti 1

da 16 a 25 alloggi, punti 2
oltre 25 alloggi, punti 3

Il numero degli alloggi realizzati per i quali è chiesta l'attribuzione del punteggio dovrà essere dichiarato dalla ditta mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatto ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445/2000 dal legale rappresentante della ditta contenente l'esatta localizzazione degli interventi ed il numero degli alloggi realizzati.

Le Cooperative e le Imprese dovranno presentare, unitamente alla domanda di assegnazione del lotto, da predisporre secondo lo schema previsto dal bando (ALL 3) una proposta tecnico-economica costituita da:

4. Relazione illustrativa contenente:

- Descrizione dell'impianto tipologico dell'edificio da realizzare con eventuali schemi grafici illustrativi della proposta;
- Programma dei lavori indicante le fasi di avanzamento;
- Quadro economico e prezzo di vendita medio degli alloggi derivante da quanto stabilito dal *Regolamento comunale* approvato con DCC 76/2010.
- Capitolato prestazionale con la descrizione dei materiali utilizzati e delle migliorie tecniche proposte in riferimento alla classificazione energetica proposta;
- Autocertificazione sulla capacità tecnico-economica dell'impresa;
- Referenze di programmi di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata già realizzati (indicare comune, delibera di assegnazione delle aree, data di presentazione del progetto, data di ultimazione dell'intervento o se l'intervento è ancora in corso); nel caso di soggetti che non abbiano già realizzato programmi di edilizia convenzionata, le referenze possono essere riferite ad edilizia privata avente medesime caratteristiche costruttive e tipologiche.

3.3 - Commissione: composizione e competenze

Le domande pervenute per l'assegnazione del lotto, saranno valutate da una commissione tecnica, composta da 3 componenti compreso il Presidente, nominata successivamente alla presentazione delle domande.

La verbalizzazione sarà fatta da un segretario che partecipa alle sedute senza diritto di voto.

La Commissione, le cui sedute saranno valide con la presenza di tutti i componenti, ha le seguenti competenze:

- Valuta l'ammissibilità delle domande pervenute, sulla base della documentazione richiesta dal Bando;
- Richiede ai concorrenti, se necessario, eventuali integrazioni, chiarimenti e maggiori specificazioni relativi alla domanda presentata;
- Compara le offerte pervenute, determinando ai sensi di quanto previsto dal precedente punto 3.1 ed alle eventuali priorità stabilite dal punto medesimo;
- Stila la graduatoria delle offerte comparate, motivando le eventuali esclusioni.

3.4 - Graduatoria

La graduatoria stilata sulla base dei criteri sopra riportati, verrà approvata con Determinazione dirigenziale e pubblicata per almeno 15 gg all'Albo Pretorio on line.

3.5 - Convenzione

Sia l'atto preliminare che quello definitivo contestuale alla convenzione per la cessione in proprietà del lotto assegnato nonché l'attuazione dell'intervento, saranno stipulati da Notaio scelto dall'assegnatario, con oneri a carico dello stesso, ovvero dal Segretario Generale del Comune.

3.6- Norme e prescrizioni particolari

Il mancato rispetto dei termini indicati nel Programma d'attuazione – art. 5 Procedure – nonché la mancata sottoscrizione dell'atto preliminare entro il termine del 31/12/2017, comporta la decadenza del provvedimento di assegnazione e l'applicazione di una penale pari al 10% del corrispettivo dovuto o la perdita della somma eventualmente versata a titolo di acconto. Nei casi sopradetti, l'Amministrazione non procederà allo scorrimento della graduatoria per l'assegnazione bensì a nuovo bando con tempistiche diverse.

4 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Per attuare gli interventi inseriti nel comparto edificatorio, dovrà essere sottoscritta la convenzione regolante i rapporti giuridici ed economici tra il Comune ed i soggetti assegnatari/attuatori, secondo lo schema tipo approvato con DCC. 60/2017.

L'attuazione dell'intervento avviene attraverso intervento edilizio diretto previa formazione di un Piano d'Inquadramento Operativo di Comparto (PIOdC), redatto dai soggetti assegnatari/attuatori ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRGC.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione suddetta l'assegnatario potrà presentare domanda per ottenere il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e successivamente presentare le istanze per ottenere i singoli permessi di costruire per gli interventi edilizi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al PIOdC approvato.

L'efficacia degli stessi ed il relativo rilascio sono subordinati al pagamento del relativo contributo con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, sulla base delle obbligazioni assunte con la citata convenzione in particolare quanto disposto all'art. 5.

L'assegnatario per sé o loro aventi causa si impegna a presentare l'istanza di permesso di costruire entro 60 giorni dalla sottoscrizione della convenzione.

Le costruzioni dovranno essere ultimate e/o rese abitabili entro il termine di anni tre dalla data di inizio dei lavori dei singoli permessi a costruire fatto salvo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

4.2 - Capitolato prestazionale

I soggetti proponenti dovranno descrivere, nel Capitolato allegato all'offerta, i materiali che intendono utilizzare per la realizzazione dell'edificio, raggruppandoli in schede

contenenti la descrizione degli elementi sotto riportati eventualmente integrata da ulteriori elementi:

1. FONDAZIONI, STRUTTURA PORTANTE E SOLAI
2. FACCIATE ESTERNE
3. COPERTURA SISTEMAZIONI ESTERNE
4. ALLOGGI
5. IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLAMENTI TERMOACUSTICI
6. IMPIANTI
7. STANDARD (PARCHEGGI E VERDE)

Dovrà inoltre essere allegata la scheda di simulazione preventiva della classe energetica proposta.

5 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E SCADENZA DEL BANDO

Le domande di partecipazione al bando dovranno essere presentate dai soggetti interessati secondo lo schema previsto dal presente Bando e di seguito allegato.

Le domande, dovranno essere inviate a:

COMUNE DI Pietrasanta

Servizio Urbanistica

Via Martiri di S.Anna - 55045 Pietrasanta (LU) e **pervenire al protocollo del Comune, entro le ore 12,00 del giorno 11/11/2017 indipendentemente dal mezzo utilizzato per il recapito.**

Le domande dovranno pervenire in plico chiuso, sigillato sui bordi esterni, sul quale dovrà essere apposta la seguente dicitura:

“BANDO PER ASSEGNAZIONE DI LOTTO PER EDILIZIA CONVENZIONATA”

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Arch Lucia Flosi Cheli o all'Arch Eugenia Bonatti, presso il Servizio Edilizia/Urbanistica, nei giorni di apertura al pubblico, o telefonicamente ai n.0584/795312 e 0584/795318 negli stessi orari nonché mezzo mail agli indirizzi l.flosicheli@comune.pietrasanta.lu.it o e.bonatti@comune.pietrasanta.lu.it.

6 – ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Bando i seguenti allegati:

- Allegato 1 – Secondo programma di attuazione aree Peep approvato con DCC. 60/2017
- Allegato 2 – Schema di convenzione approvato con DCC. 60/2017
- Allegato 3 - Schema di domanda per assegnazione lotto a Imprese e Cooperative

Pietrasanta, lì 03.10.2017

Il funzionario Responsabile
Arch. Lucia Flosi Cheli