

COMUNE DI CREMONA

Settore Appalti e Contratti

AVVISO DI SELEZIONE PER ASSEGNAZIONE E CONCESSIONE DI AREE NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Il Comune di Cremona indice procedura selettiva per la formazione della graduatoria in merito alla assegnazione ed alla successiva cessione di aree nel Piano **PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE** (EX art. 35 legge 865/71) nelle aree perimetrate nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare.

Scadenza presentazione domande: **ore 12.00 del 29 novembre 2007.**

Le aree da assegnare coprono una superficie fondiaria valutabile in mq. 22.300 circa, per una superficie lorda di piano realizzabile di mq. 12.800 circa, che consentono di realizzare, in diritto di superficie per una durata di anni sessanta ed a determinate condizione, la costruzione di circa n° 140 alloggi di tipo economico e popolare in n° 17 edifici pluripiano localizzati su n° 9 lotti edificabili.

Gli interventi ammessi sono qui di seguito elencati:

- a) alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione permanente, come definiti dal Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n° 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3 - comma 41 – lettera m) - L.R. 1/2000) ed il cui canone è definito ai sensi del regolamento suddetto (canone sopportabile o canone moderato);

- b) alloggi da realizzare per iniziativa di cooperative di abitazione a proprietà indivisa, da assegnare in godimento ai soci delle cooperative medesime;
- c) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti attuatori indicati all'articolo 2 e da affidare in locazione a canone moderato, come definito dal già citato Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 – n. 1, per un periodo non inferiore ad anni venti e successivamente trasferibili in proprietà, con prelazione dell'inquilino, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- d) alloggi da realizzare per iniziativa di soggetti indicati nel precedente punto c), da affidare in locazione a canone non superiore al 4,5% del prezzo massimo di vendita, **come definito dal Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 9 luglio 2007**, per un periodo non inferiore ad anni venti e **poi trasferibili** in proprietà, con prelazione dell'inquilino, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- e) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da affidare in locazione per un periodo non inferiore ad anni otto e per il canone indicato dall' art. 7 – allegato 1 – della Deliberazione di Giunta Regionale 28 giugno 1999 n. 6/43922, con facoltà di cedere in proprietà gli alloggi medesimi al termine del periodo locatizio, per il prezzo massimo di vendita come definito dal citato Regolamento di cui alla deliberazione consiliare n. 40/2007;
- f) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da affidare in locazione per un periodo non

inferiore ad anni otto e per il canone indicato dall' art. 7 – allegato 2 – della Deliberazione di Giunta Regionale 28 giugno 1999 n. 6/43922, con successivo trasferimento della proprietà ai relativi conduttori per il prezzo massimo di vendita come definito dal citato Regolamento di cui alla deliberazione consiliare n. 40/2007;

- g) alloggi da realizzare per iniziativa dei soggetti indicati nel precedente punto c) da cedere in proprietà per il prezzo massimo di vendita come definito dal citato Regolamento di cui alla deliberazione consiliare n. 40/2007.

I corrispettivi per la costituzione del diritto di superficie di cui trattasi, per consentire la riduzione del costo di produzione, pertanto anche del valore che sarà assunto come prezzo massimo di vendita, saranno definiti in proporzione alla superficie lorda di piano (Slp delle N.T.A. del P.R.G.) realizzabile sui lotti assegnati.

Detti corrispettivi sono pertanto fissati in €/mq. 35,00 di Slp realizzabile per quel che riguarda la superficie fondiaria dei lotti edificabili da assegnare ed in €/mq. 70,00 di superficie lorda di piano sui lotti assegnati per quel che riguarda il contributo per oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione ex art.17 e 18 DPR 380/2001 non sarà corrisposto in quanto l'assegnatario si assumerà gli obblighi indicati dall' art. 35 della legge 865/71.

Gli assegnatari avranno l'obbligo di operare, nella realizzazione degli alloggi, ponendo attenzione a specifici requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio, oltre naturalmente al fattore "costo" di

realizzazione degli stessi.

Pertanto si è ritenuto opportuno, anche sulla base di indicazioni normative regionali e statali, individuare tipologie abitative e superfici minime e massime degli alloggi a cui fare riferimento.

Infatti, qualora l'operatore proponga un'iniziativa finalizzata a mettere in disponibilità del mercato immobiliare tipologie edilizie per la locazione temporanea la superficie minima dovrà essere di 28 mq e quella massima di 38 mq. come definita dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.

Per le altre iniziative si assumeranno una superficie utile minima di 50 mq (allegato al Decreto Ministeriale – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - 29/05/2002 “Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”) ed una superficie utile massima di 99 mq, come definito dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 del 16 aprile 2004.

La superficie minima per autorimessa o posto auto è di 18 mq come stabilito nell'art.16 dalla legge 457/78.

Per quel che riguarda invece le caratteristiche tecnologiche degli alloggi, si assumeranno quelle previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n.7/17176 che definisce le linee guida e le soluzioni progettuali di riferimento per soddisfare gli standard minimi prestazionali da raggiungere in fase di progettazione, esecuzione e collaudo dei manufatti edilizi.

In particolare dovranno essere considerati:

- il comfort termico e igrotermico (temperatura dell'aria nell'alloggio, comfort termoigrometrico);

- il comfort acustico (isolamento acustico di facciata, delle partizioni interne, da calpestio, dei sistemi tecnici);
- il comfort visivo (illuminazione naturale e radiazione solare diretta nell'alloggio, uniformità di illuminamento);
- la qualità dell'aria indoor (ventilazione e ricambi d'aria nell'alloggio);
- la qualità d'uso (manutenzione, sicurezza dell'edificio, contenimento dei consumi, fruibilità dell'organismo edilizio, flessibilità degli spazi interni);
- l'efficienza energetica (contenimento dei consumi energetici mediante adeguati livelli di isolamento termico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali il fotovoltaico ed il solare termico)

ottemperando alle indicazioni del D.lgs. 311/07.

La qualità del prodotto edilizio sarà assicurata garantendo il costo di produzione indicato dalla tabella 3 – dell'allegato A) “costi convenzionali unitari” alla deliberazione della Giunta Regionale sopraindicata incrementato, per gli anni 2005 e seguenti, dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT “costo di costruzione”, ovvero assunti da successivi provvedimenti che la Regione Lombardia dovesse emanare in merito.

Sono ammessi alle selezioni per la formulazione delle graduatorie per l'assegnazione di aree nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare i soggetti di seguito elencati, che dovranno documentare i requisiti richiesti producendo la documentazione di seguito indicata:

- a) Enti e aziende pubbliche istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico popolare.

b) Cooperative edilizie a proprietà indivisa, i cui requisiti sono documentati da:

- dichiarazione del presidente della cooperativa dalla quale si evinca l'iscrizione all'albo di cui alla legge 31/01/1992 n. 59 ed i relativi estremi d'iscrizione;
- dichiarazione che il soggetto attuatore non si trova in stato di fallimento o di concordato e che non si trova nella condizione di esclusione di cui alla legge 642/82;
- dichiarazione del presidente della cooperativa con la quale si impegna al rispetto dei requisiti soggettivi previsti, per gli assegnatari degli alloggi da realizzare, dalla normativa regionale in vigore;
- elenco delle iniziative realizzate nei Piani per l' Edilizia Economico Popolare con l'indicazione del comune sede dell'intervento, del numero di alloggi assegnati e del relativo anno di riferimento.

c) Cooperative edilizie di abitazione e di costruzione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, singole aziende che intendano realizzare iniziative a favore dei propri dipendenti, i cui requisiti sono documentati da:

- certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio;
- dichiarazione che il soggetto attuatore non si trova in stato di fallimento o di concordato e che non si trova nella condizione di esclusione di cui alla legge 642/82;
- dichiarazione del presidente della cooperativa con la quale si impegna al rispetto dei requisiti soggettivi previsti, per gli assegnatari degli alloggi da realizzare, dalla normativa regionale in

vigore;

- elenco delle iniziative realizzate nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare con l'indicazione del comune sede dell'intervento, del numero di alloggi assegnati e del relativo anno di riferimento.

d) Raggruppamenti temporanei tra i soggetti indicati nei precedenti punti b) e c), da costituire per la realizzazione delle iniziative di edilizia residenziale promosse dal Comune di Cremona, i cui requisiti sono documentati da:

- impegno, in caso di assegnazione di lotti edificabili, di costituire con apposito atto la riunione dei concorrenti, nell'ambito della quale ciascun soggetto partecipante si impegna a realizzare l'iniziativa prescelta, indicando a quale soggetto conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, mandatario che stipulerà i contratti di cessione dei lotti in nome e per conto proprio dei mandanti; detto impegno sarà sottoscritto da tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento, **che dovranno pure indicare in quale quota parteciperanno al raggruppamento di cui trattasi, in termini di investimento e di categorie di intervento proposte;**
- dalla documentazione già indicata nei precedenti punti b) e c) relativamente ad ogni singolo soggetto partecipante al raggruppamento temporaneo.

Le graduatorie saranno formulate valutando le iniziative proposte anzitutto per l'impatto sociale atteso, pertanto valutando ogni iniziativa sommando i punti attribuibili secondo le indicazioni della tabella valutativa di cui all'art.7

del “Regolamento per la localizzazione delle iniziative di edilizia residenziale sociale nel Piano per l’Edilizia Economico Popolare e per la concessione di aree edificabili ai sensi della L.R. 167/62” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 9 luglio 2007.

Ai fini della localizzazione dell’iniziativa proposta, dell’assegnazione dell’area necessaria per realizzarla e della costituzione del diritto di superficie, si terrà prioritariamente conto della valutazione più elevata.

La graduatoria avrà validità triennale e sarà formulata dopo aver esaminato le domande pervenute entro il termine indicato, escludendo i soggetti che non avranno provveduto a documentare i requisiti richiesti ed a proporre iniziative non previste dal presente bando.

Le domande, in lingua italiana, formulate con completezza e accompagnate dalla documentazione richiesta a pena di esclusione, dovranno essere inserite in busta chiusa, controfirmata dal richiedente sui lembi di chiusura, riportante all’esterno l’indicazione del mittente e la dicitura “***Non aprire - Domanda per assegnazione aree NEL PIANO PER L’EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (EX art. 35 legge 865/71)***”.

Il plico così confezionato dovrà contenere, oltre alla domanda, formulata sulla bozza predisposta dal Comune di Cremona, le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e gli atti notorietà, in precedenza indicati, accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, e dovrà contenere:

A) una sintetica relazione descrittiva dell’iniziativa che s’intende realizzare e in detta relazione, pure sottoscritta dal legale rappresentante

dell'ente, della cooperativa o dell'azienda proponente si dovrà, nell'ordine qui di seguito indicato, evidenziare:

1) il numero di alloggi che s'intendono realizzare e la loro complessiva superficie lorda di pavimento (Slp come definita dal vigente P.R.G. del Comune di Cremona);

2) il tipo o i tipi d'iniziativa tra loro complementari che s'intendono realizzare, con preciso riferimento a quelle ammesse dal presente bando;

3) qualora si propongano differenti categorie d'iniziative, tra loro complementari ma non alternative, per ciascuna di esse saranno forniti i dati richiesti nel precedente punto 1);

4) eventuali condizioni più favorevoli offerte rispetto ai limiti di durata, di prezzo massimo e di rendita previste per gli interventi ammessi e precedentemente indicati, con ciò intendendo che sarà considerata condizione più favorevole quella che preveda un limite di durata, dell'obbligazione che si assumerà, superiore a quella prefissata ed una rendita e/o un prezzo massimo di vendita più favorevole per il locatario o l'acquirente rispetto al limite indicato nel Regolamento più volte citato;

5) quali tecnologie innovative, tra quelle suggerite con il regolamento più volte citato, s'intendono adottare;

6) quanti alloggi con superficie utile superiore a 77 mq si intendono realizzare ;

7) L'impegno, a pena di esclusione, di riservare all'affitto una quota minima pari al 10% degli alloggi che saranno realizzati dal proponente.

B) La domanda dovrà contenere l'impegno, sottoscritto dal legale

rappresentante dell'ente, della cooperativa o dell'azienda proponente, qualora risultino assegnatari dopo la selezione, di concludere l'intervento o gli interventi proposti entro tre anni dalla stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie a suo favore, nonché di realizzarli, direttamente o attraverso l'affidamento dei lavori a terzi, garantendo la detenzione dell'attestazione SOA e del Sistema Qualità ISO 9000 in corso di validità.

C) Infine la domanda dovrà essere corredata dalla dichiarazione di aver preso visione del Regolamento per la localizzazione delle iniziative di edilizia residenziale sociale nel Piano per l'Edilizia Economico Popolare e per la concessione di aree edificabili ai sensi della L.R. 167/62, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 9 luglio 2007 e della bozza di convenzione da stipulare, approvata con il medesimo provvedimento, e di accettazione delle condizioni in detti provvedimenti indicate.

Le assegnazioni e le cessioni definitive sono subordinate al rispetto dei tempi di esecuzione dell'intervento e delle condizioni previste nella convenzione di cui all'art. 35 della legge 865/71, il cui schema – tipo è stato approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 9 luglio 2007.

Le modalità di prestazione delle cauzioni di contratto, nonché dei pagamenti dovuti dagli assegnatari sono indicati nel paragrafo “Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la costituzione dei diritti di superficie” e “Criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà ” degli indirizzi

approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 9 luglio 2007.

I plichi dovranno essere recapitati all'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona – p.zza del Comune, 8 – 26100 – Cremona

entro le ore 12.00 del giorno 29 novembre 2007

Il plico contenente la documentazione può essere inviato a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata; è altresì possibile la consegna a mano presso l'ufficio Protocollo dell'Ente, negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente; non saranno accettati reclami se, per qualsiasi caso, esso non pervenga in tempo utile.

Il provvedimento di approvazione della graduatoria, adottato dal Direttore del Settore competente, sarà comunicato a tutti gli interessati; avverso tale provvedimento può essere inoltrato ricorso gerarchico, nei termini e nelle forme previste dal DPR 24 novembre 1971, n. 1199, al Direttore Generale, così come previsto dall'art. 43 del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi del Comune di Cremona.

In qualsiasi momento, l'accertamento della mancanza di requisiti o condizioni rilevanti ai fini della collocazione del singolo richiedente in graduatoria comporterà la revoca di ogni provvedimento in favore del medesimo soggetto, fatta salva ogni altra azione legale.

Ai sensi del D.L.vo n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti

dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Il bando, gli indirizzi per la formulazione della graduatoria, nonché lo schema della convenzione - tipo e lo schema di domanda sono disponibili presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico - piazza del Comune n. 8 – Cremona - e sul sito : www.comune.cremona.it

Informazioni: Ufficio Patrimonio – tel. 0372. 407570 / 407614

Resp.le del procedimento: dott. Edmondo Trivella

Cremona, 11/09/2007

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Avv. Lamberto Ghilardi