



COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)

Prot. n. 6401 del 14.04.2014

Albo n. 373 del 14.04.2014

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI FACENTI PARTE DELL'AREA P.E.E.P. UBICATA IN LOCALITA' "LA SBRUGNA" A PAVULLO NEL FRIGNANO

**IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE
E USO DEL TERRITORIO**

Visti:

- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e relativi allegati, da attuarsi in parte mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, denominato "La Sbrugna" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 18/12/2006 esecutiva ai sensi di legge e successive modifiche ed integrazioni;
- il permesso di costruire n. 2010/036/P.C. del 27.04.2010 con il quale si autorizzava la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica "La Sbrugna" e la successiva disposizione di proroga del termine di ultimazione dei lavori rilasciata con prot. 11116 del 22.06.2013.

In esecuzione della Determinazione n. 136 del 12.04.2014

RENDE NOTO

che il Comune di Pavullo nel Frignano (Provincia di Modena) indice il bando per la concessione, in diritto di superficie, di lotti di terreno edificabile facenti parte delle aree P.E.E.P. (Edilizia Economica e Popolare) ubicate in località "La Sbrugna" del capoluogo.

1. PREMESSA

Localizzazione delle aree

In attuazione del P.E.E.P. in parola, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.103/2006 suddetta e s. m. e i., i lotti di terreno disponibili da concedere in diritto di superficie sono distinti come segue:

Comparto PEEP "La Sbrugna" (tabella 1)

Lotto n.	Sup. fondiaria mq	Sup. Utile max ammessa	tipologia edilizia	Assegnazione
17	866	494.00	(*)	Diritto di superficie
19	1050	598,20	(*)	Diritto di superficie
21	1488	847,80	(*)	Diritto di superficie

(*) Si rimanda alle tipologie riportate negli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato "La Sbrugna"

L'edificazione sui lotti oggetto del presente bando dovrà avvenire in conformità alle previsioni planivolumetriche e normative contenute nel Piano Particolareggiato sopra citato e al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rilasciato in data 27.04.2010 n. 2010/036/P.C. ed al piano di sicurezza redatto ed assunto al prot. n. 12226 del 10.07.2013; a tali prescrizioni i soggetti attuatori degli interventi dovranno attenersi nella presentazione dei progetti preliminari.

2. MODALITA' DI CONCESSIONE

I lotti oggetto del presente bando saranno concessi, a seguito di formazione di graduatoria tra i soggetti richiedenti ed aventi titolo, in diritto di superficie per la durata di 99 anni rinnovabile per ulteriori 99. La concessione avverrà attraverso la stipula di apposita convenzione, redatta sulla base delle linee guida e direttive contenute nel "Regolamento per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare" il cui schema è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 16/06/2009. La convenzione di che trattasi conterrà i seguenti elementi essenziali:

- il corrispettivo della concessione stabilito in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione, se già realizzate;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- la durata di concessione del diritto di superficie determinata in 99 anni rinnovabile per ulteriori 99;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di urbanizzazione se da realizzare a carico dei soggetti attuatori;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato dal prezzo originario di cessione rivalutato secondo l'indice I.S.T.A.T., aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni, qualora queste ultime non siano comprese nel prezzo di cessione originario;
- le possibili varianti al progetto esecutivo.

La graduatoria avrà validità per 24 mesi dalla sua approvazione, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale. Alla scadenza della graduatoria si procederà all'aggiornamento dei prezzi di vendita dei lotti, sulla base dell'ultima variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel biennio precedente.

Corrispettivo della concessione del diritto di superficie dei lotti

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie dei lotti, che esula dal campo di applicazione dell'IVA, è stato determinato sulla base del costo complessivo composto da:

- 1) costo di acquisizione delle aree;
- 2) costo dell'urbanizzazione primaria;
- 3) spese generali a carico dell'Ente pubblico (tali spese sono comprensive di spese tecniche, costi sostenuti dall'amministrazione comunale per l'attuazione del piano, spese di gestione, oneri finanziari).

Ne risulta quindi il seguente prospetto (*tabella 2*):

Lotto n.	sup. utile	costo area ceduta in diritto di superficie
17	mq. 494,0	€ 183.910,05
19	mq. 598,2	€ 222.702,80
21	mq. 847,8	€ 315.625,39

L'assegnatario sarà inoltre tenuto al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati facendo riferimento alle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio dei singoli titoli abilitativi, da erogarsi secondo le modalità e i termini stabiliti per il pagamento del contributo di costruzione.

Modalità di pagamento dei corrispettivi

Il corrispettivo per la concessione dei lotti, come sopra determinato dovrà essere versato alle seguenti scadenze:

- a) una prima quota pari al 50% dell'importo dovuto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione, quale acconto del corrispettivo di concessione dell'area assegnata;
- b) il restante 50% al momento della stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Entro il medesimo termine previsto per il versamento della prima quota, dovrà essere costituito, dall'assegnatario, un deposito cauzionale corrispondente al 10% del corrispettivo di cui alla lettera b) che precede.

L'assegnatario che non intervenga alla stipula della convenzione e/o non risulti aver adempiuto a tutte le formalità richieste nei termini suddetti, perderà ogni diritto all'assegnazione nonché alla restituzione della

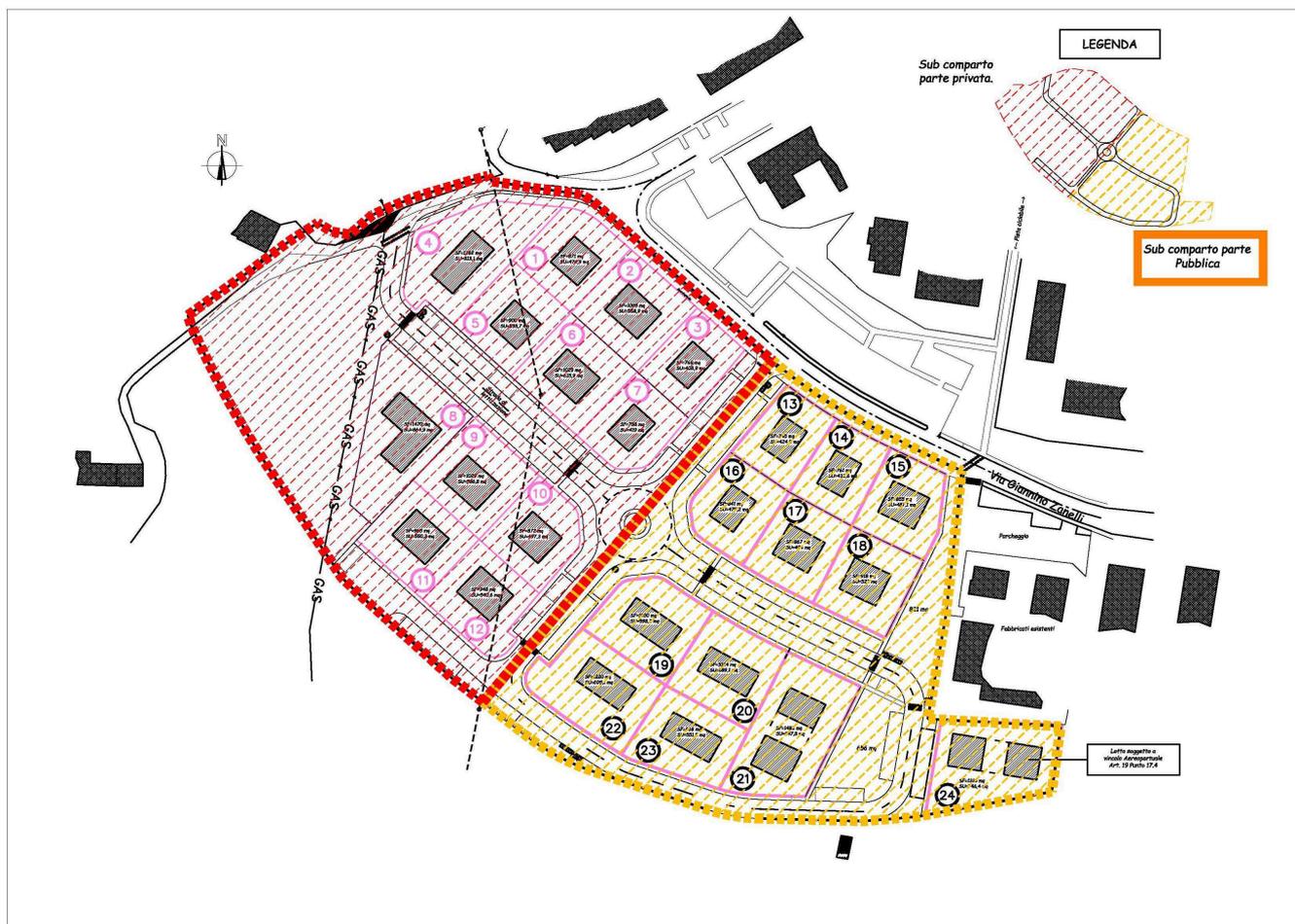
cauzione prestata. Verrà invece restituito quanto versato a titolo di acconto del corrispettivo di concessione dell'area assegnata.

L'Amministrazione procederà in tal caso ad una nuova assegnazione.

Individuazione dei lotti

Di seguito vengono riportate le planimetrie dei lotti oggetto di assegnazione e la prescrizione planovolumetrica di Piano. Ulteriori aspetti di dettaglio circa le tipologie edilizie e le opere di urbanizzazione potranno essere acquisiti visionando il Piano Particolareggiato depositato presso il Servizio Urbanistica del Comune di Pavullo nel Frignano ed il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, negli orari d'ufficio (dalle ore 08,30 alle ore 12,00 delle giornate di martedì, giovedì e sabato).

La parte del piano interessata dal bando è desumibile sulla base della numerazione dei lotti indicata nella tabella 1) che precede, come rinvenibile nella planimetria di seguito riportata.



3. ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 18.12.2006 e s. m. e i., ed in particolare al "Regolamento per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare" approvato con l'atto in parola, che fissa i criteri di assegnazione dei lotti PEEP, potranno partecipare al presente bando di assegnazione dei lotti i seguenti soggetti:

- a) enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) cooperative edilizie a proprietà divisa;
- d) imprese di costruzione e i loro consorzi;
- e) cittadini associati in possesso dei requisiti soggettivi indicati al successivo paragrafo: "**3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari**".

I soggetti di cui alle lett. a), b), c) e d) dovranno essere in possesso dei requisiti di cui al successivo paragrafo: "**3.1 Requisiti necessari per i soggetti attuatori**".

Ai soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici di cui alla Legge 05.08.1978, n°457, alla legge 25.03.2010

n. 66 e alla Legge 15.02.1980, n°25 o di altri finanziamenti pubblici statali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee come quelli di cui alle leggi 30.11.1976 n. 796 e 09.12.1977 n°956, di altri finanziamenti pubblici, di finanziamenti di cui ai contratti di lavoro stipulati da organizzazioni sindacali, i terreni P.E.E.P. possono essere assegnati senza ricorrere al presente bando.

Requisiti necessari

3.1 Requisiti necessari per i soggetti attuatori

I soggetti attuatori di cui alle lettere a), b), c) e d) indicati al precedente punto “3. Assegnazione dei lotti” devono possedere i seguenti requisiti:

- a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti C.C.I.A.A.;
- b) iscrizione all’Albo delle Società Cooperative istituito con D.M. 23 giugno 2004 in attuazione dell’art. 9 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6 e dell’art. 223-sexiesdecies delle norme di attuazione e transitorie del codice civile, presso il Ministero delle attività produttive a cura della Direzione generale per le Cooperative di abitazione;
- c) assenza di procedimenti in corso per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’art. 3 della Legge 27.12.1956, n°1423 (soggetti dediti ad attività delittuose), o di una delle cause ostative previste dall’art. 10 della Legge 31.05.1965, n°575 (attività mafiose);
- d) inesistenza di sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell’art. 444 del Codice di Procedura Penale per reati gravi contro la Pubblica Amministrazione, l’Ordine Pubblico, la Fede Pubblica, il patrimonio e per reati contro l’economia pubblica, l’industria e il commercio che importino incapacità di contrattare con la P.A.;
- e) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all’osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all’osservanza degli obblighi contributivi e all’osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- f) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell’attività;
- g) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria.

Ai sensi della lettera g) suddetta, le procedure si considerano in corso quando sia stata presentata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza.

I requisiti di cui alle lettere c) e d) suddette devono essere riferiti:

- al titolare dell’Impresa individuale;
- a tutti i soci di società in nome collettivo;
- ai soci accomandatari di società in accomandita semplice;
- a coloro che rappresentano stabilmente, nel territorio dello Stato, le società di cui all’art. 2508 del Codice Civile;
- agli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società.

3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari

I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dagli assegnatari/acquirenti/subacquirenti degli alloggi realizzati in attuazione del P.E.E.P. denominato “La Sbrugna” e del presente bando, sono i seguenti:

- a) possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all’Unione Europea o (per il cittadino straniero) possedere la carta di soggiorno o il permesso di soggiorno almeno biennale;
- b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Pavullo nel Frignano da almeno un anno;
- c) non essere titolari, essi stessi o i componenti del nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Pavullo nel Frignano. Si intende adeguato l’alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi e disimpegni), pari a quello dei componenti del nucleo familiare;
- d) non avere ottenuto l’assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti pubblici, con l’esclusione dei casi in cui l’alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- e) non avere usufruito in precedenza di finanziamenti agevolati;
- f) non aver occupato senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell’art. 26, comma 4 della Legge 513/1977.

I requisiti precedentemente elencati devono essere posseduti alla data dell’assegnazione, o dell’acquisto e in

caso di assegnazione o vendita successive.

Agli effetti del presente bando, conformemente al Regolamento più volte sopra citato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 18.12.2006 e s. m. e i., si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare, il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.

I requisiti di cui alle lettere c), d), e), e f) devono sussistere anche a favore dei componenti del nucleo familiare del soggetto.

Il Comune di Pavullo n/F si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità e mezzi, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

Per quanto concerne il limite di reddito ed eventuali requisiti speciali sono previsti solo in funzione di finanziamento agevolato dello Stato e di altri Enti e vengono stabiliti dagli Enti erogatori del contributo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la valutazione e la definizione di eventuali situazioni soggettive presentanti peculiarità tali da non risultare disciplinate e regolamentate nei precedenti paragrafi.

3.3 Contenuto della domanda - Documentazione ed Elaborati da presentare

La domanda dovrà essere redatta sulla base di appositi moduli predisposti dal Comune di Pavullo nel Frignano ed allegati in schema al presente bando, bollata applicando una marca da bollo di € 16,00 e corredata, a pena di inammissibilità, di fotocopia, non autenticata, di documento di idoneità personale valido del sottoscrittore (Artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000).

Tale domanda dovrà contenere:

a) DATI GENERALI PER TUTTI I RICHIEDENTI:

- a.1) l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa) specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;
- a.2) l'indicazione, non vincolante per il Comune, della/e preferenza/e sul lotto/i di interesse identificando lo/gli stesso/i con la medesima numerazione riportata nella planimetria generale del piano particolareggiato come rilevabile al paragrafo che precede "**Individuazione dei lotti**", la superficie fondiaria e utile. Il richiedente potrà altresì indicare, in via subordinata, eventuale/i altro/i lotto/i in alternativa a quello/i d'interesse;
- a.3) la spesa prevista e le modalità di finanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

b) DATI PARTICOLARI IN CASO DI COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA O DIVISA O LORO CONSORZIO:

- b.1) lo statuto e copia dell'atto costitutivo;
- b.2) l'indicazione del numero di soci (con l'indicazione anche di eventuali soci portatori di handicap);
- b.3) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che la cooperativa stessa è retta e disciplinata da principi di mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti;
- b.4) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotari degli alloggi in numero non eccedente a quello delle abitazioni da realizzare, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100%, per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica di ogni singolo socio; l'elenco dovrà essere nominativo con relativi dati anagrafici, indirizzo e numero di iscrizione nel libro soci;
- b.5) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa, da rendersi sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, attestante che gli alloggi saranno effettivamente assegnati a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente paragrafo "**3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari**";
- b.6) una dichiarazione, del Presidente della Cooperativa, da rendersi sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo "**3.1 Requisiti necessari per i soggetti attuatori**".

c) DATI PARTICOLARI IN CASO DI IMPRESE DI COSTRUZIONE E LORO CONSORZI:

- c.1) una dichiarazione, del legale rappresentante, da rendersi sotto la propria responsabilità ai sensi del

DPR 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo “**3.1 Requisiti necessari per i soggetti attuatori**”;

- c.2) una dichiarazione del legale rappresentante che gli alloggi saranno venduti e/o locati a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo “**3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari**”.

d) DATI PARTICOLARI IN CASO DI CITTADINI ASSOCIATI:

- d.1) in caso di cittadini associati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, una dichiarazione con la quale, il sottoscrittore, sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, specifica la consistenza del nucleo familiare, nonché la sussistenza dei requisiti di cui al precedente paragrafo “**3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari**”.

I cittadini associati dovranno presentare un'unica richiesta di assegnazione sottoscritta da tutti i richiedenti. Ad essa andranno allegate le singole dichiarazioni riferite ad ogni nucleo familiare, rese da ogni richiedente.

e) ELABORATI DA PRESENTARE PER TUTTI I RICHIEDENTI:

Gli elaborati assumono valore per il criterio di selezione al fine della formulazione della graduatoria di assegnazione delle aree, dovranno essere prodotti oltre che per il/i lotto/i di interesse anche per il/i lotto/i indicati in via subordinata al/i lotto/i d'interesse e si intendono vincolanti all'atto delle successive convenzioni e del permesso di costruire. Dovranno essere forniti:

- e.1) Relazione contenente:

- tipologia abitativa;
- tecnologie costruttive;
- accorgimenti e/o impianti previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico;
- tempi di realizzazione;
- numero complessivo degli alloggi disposti ad attuare;

corredata da:

- e.2) Progetto preliminare in copia cartacea e su supporto informatico (dwg – pdf), costituito da:

- piante quotate di tutti i piani riportanti la superficie utile e accessoria di dell'intero alloggio in scala 1:200;
- planimetria in scala 1:500 del lotto per il quale si propone la candidatura;
- pianta in scala 1:200 con almeno un'ipotesi di aggregazione degli alloggi previsti ai vari piani;
- planimetria di sistemazione dell'area cortiliva con l'indicazione delle aree da destinare a verde privato;
- capitolato con descrizione delle strutture del fabbricato, delle finiture degli alloggi e delle parti comuni;
- computo metrico estimativo;
- profili e sezioni in scala 1:200;
- tabella riassuntiva per ogni alloggio delle superfici commerciali, utile e accessorie nonché il totale delle stesse riferite all'intero edificio (per superficie commerciale si fa riferimento alla definizione che segue, mentre per superficie utile e accessoria al Regolamento Urbanistico Edilizio attualmente vigente);
- bilancio energetico e di sostenibilità ambientale dell'intero edificio, redatto sulla base della vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

- e.3) Il prezzo di cessione degli alloggi, costituente l'OFFERTA ECONOMICA, non potrà, in nessun caso, essere maggiore di **Euro 1.520,00 al mq.** di superficie commerciale.

- e.4) Elaborato grafico di accessibilità al lotto di interesse nel rispetto del Piano di sicurezza redatto dal Responsabile della Sicurezza ed assunto al prot. 12226 del 10.07.2013;

- e.5) Dichiarazione, di avvenuto sopralluogo e presa visione dei luoghi (caratteristiche del lotto, stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione, ecc) e di ritenersi congrui al proprio interesse.

Per superficie commerciale si intende quella risultante dalla sommatoria delle seguenti componenti:

- Superficie netta 100%;
- Divisorie interne 100%;
- Pareti esterne confinanti con altre proprietà 50%;
- Muri perimetrali non confinanti 100%;
- Logge - portici 100%;
- Balconi – terrazze 50%;

- Autorimesse in corsia 60%;
- Autorimesse non in corsia 50%;
- Cantine - soffitte - sottotetti 50%;
- Giardino ad uso esclusivo 10%.

Presentazione della domanda

La domanda dovrà essere redatta sulla base di appositi moduli predisposti dal Comune di Pavullo nel Frignano, allegati in schema al presente bando, che potranno essere ritirati unitamente a copia informatizzata della documentazione del Piano Particolareggiato, presso l'Amministrazione Comunale, **Ufficio Relazioni con il Pubblico** sito in Piazza Montecuccoli, n. 1 del capoluogo – negli orari d'ufficio (dalle ore 08,30 alle ore 12,00 dal lunedì al sabato), o scaricati dal sito internet del Comune di Pavullo nel Frignano: www.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it.

La domanda di ammissione, diversificata per ogni concorrente attuatore, comprensiva di tutti gli allegati e dell'offerta tecnica-economica, una volta sottoscritta dal richiedente, bollata con marca da bollo da € 16,00 e corredata, a pena di inammissibilità, da fotocopia non autenticata di documento di identità personale valido del sottoscrittore, dovrà essere presentata direttamente all'Ufficio Protocollo o spedita a mezzo raccomandata A.R. all'Ufficio stesso del Comune di Pavullo nel Frignano, P.zza Montecuccoli n.1, con esclusione di qualsiasi altro mezzo entro il

29 MAGGIO 2014

Gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo sono i seguenti: dal lunedì al sabato dalle ore 8,15 alle ore 12,00 e il martedì e il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 16,30.

L'Amministrazione Comunale si riserva di prorogare la scadenza del termine suddetto, qualora non pervengano, entro tale data, domande in numero ritenuto congruo per una valida selezione degli assegnatari.

Le domande pervenute a questa Amministrazione Comunale, successivamente alla data sopra indicata saranno dichiarate inammissibili.

Si considereranno prodotte in tempo utile le domande spedite entro il suddetto termine. La data di spedizione sarà comprovata dal timbro dell'Ufficio Postale accettante.

Il plico dovrà contenere:

- domanda di ammissione con relativi allegati;
- proposta tecnico - economica per ogni lotto di interesse richiesto da inserirsi in busta/e separata/e riportante/i all'esterno la dicitura "PROPOSTA TECNICO – ECONOMICA" e il/i numero/i del/i lotto/i.

Il plico dovrà essere chiuso e sull'esterno andranno indicati:

- la dicitura "'PEEP LA SBRUGNA – DOMANDA DI AMMISSIONE IN GRADUATORIA "NON APRIRE"";
- il nominativo del soggetto proponente.

All'interno del plico la proposta tecnico – economica relativa all'eventuale lotto indicato in via subordinata e in alternativa a quello d'interesse dovrà essere inserita in una busta a parte riportante all'esterno la dicitura "PROPOSTA TECNICO – ECONOMICA SUBORDINATA E ALTERNATIVA" e il numero del lotto.

Nel caso in cui fossero presenti più opzioni subordinate e alternative dovranno essere predisposte tante buste quante saranno le opzioni presentate. Tali buste dovranno riportare una numerazione progressiva in ordine di interesse.

Commissione: composizione e competenze

Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste verranno esaminate da una Commissione consultiva comunale appositamente costituita, composta da tecnici interni e/o esterni all'Amministrazione Comunale esperti nelle seguenti materie: pianificazione del territorio, mercato immobiliare, impiantistica, barriere architettoniche e tipologie edilizie a risparmio energetico e certificate.

La Commissione consultiva comunale potrà inoltre avvalersi della consulenza giuridica - amministrativa del Segretario Generale o di altro funzionario da quest'ultimo individuato che svolgerà anche la funzione di segretario verbalizzante.

La Commissione consultiva comunale, le cui sedute riservate, convocate in forma scritta dal Presidente, saranno considerate valide con la presenza della maggioranza assoluta dei componenti nominati, ha le seguenti competenze:

- valuta le proposte tecnico – economiche presentate dai soggetti attuatori come sopra indicati;

- decide l'esclusione dei soggetti non ammissibili, dei soggetti che hanno presentato proposte tecnico - economiche incomplete o errate;
- applica il punteggio dovuto alla documentazione fornita dal soggetto richiedente;
- redige la proposta di graduatoria.

Criteria per la attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria per la concessione di aree in diritto di superficie

Gli interventi di edilizia agevolata per i quali sia già stato concesso il relativo finanziamento pubblico, hanno priorità su ogni altra istanza di assegnazione rispetto alle aree disponibili. Detta priorità può essere esercitata solo nel caso in cui il soggetto edilizio che propone l'intervento non sia proprietario di altro terreno urbanisticamente idoneo a localizzare il medesimo e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto.

Ai fini della formazione della graduatoria verranno attribuiti i seguenti punteggi:

Verrà attribuito un punteggio massimo di 100 punti così suddiviso:

OFFERTA ECONOMICA

massimo 30 punti da assegnare al concorrente che presenterà l'offerta economica al prezzo più basso. A tutti gli altri concorrenti sarà attribuito un punteggio proporzionalmente ridotto mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\frac{\text{offerta a minor prezzo} \times \text{punteggio massimo}}{\text{offerta in esame}}$$

OFFERTA TECNICA

massimo 70 punti.

Per l'offerta tecnica saranno presi in considerazione i seguenti elementi:

- qualità architettonica della soluzione progettuale proposta;
- caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato;
- accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico e relativo bilancio energetico e di sostenibilità ambientale dell'intero edificio, migliorative rispetto a quelle previste dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e s. m. e i.;
- la presenza di un mix di tipologie di abitazioni piccole, medie e grandi rispettivamente nella seguente percentuale:
 - del 20% della SU complessiva del fabbricato,
 - dal 40% al 60% della SU complessiva del fabbricato,
 - dal 20% al 30% della SU complessiva del fabbricato.

Attribuzione dei punteggi parziali offerta tecnica

• qualità architettonica della soluzione progettuale proposta;	Punteggio massimo 10
• caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato;	Punteggio massimo 20
• accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;	Punteggio massimo 10
• tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico e relativo bilancio energetico e di sostenibilità ambientale dell'intero edificio, migliorative rispetto a quelle previste dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e s. m. e i.;	Punteggio massimo 20
<ul style="list-style-type: none"> • la presenza di un mix di tipologie di abitazioni piccole, medie e grandi rispettivamente nella seguente percentuale: <ul style="list-style-type: none"> - del 20% della SU complessiva del fabbricato; - dal 40% al 60% della SU complessiva del fabbricato; - dal 20% al 30% della SU complessiva del fabbricato. Per abitazioni piccole si intende unità immobiliari aventi $SU \leq 55$ mq, per abitazioni medie si intende unità immobiliari aventi $SU \leq 75$ mq. e abitazioni grandi si intende unità immobiliari aventi $SU > 75$ mq.	Punteggio massimo 10

La Commissione Consultiva Comunale ha la facoltà, nel corso dell'esame dei progetti - offerta di richiedere ai soggetti attuatori ulteriori chiarimenti e delucidazioni sui progetti stessi, allo scopo di formulare giudizi

meglio approfonditi e documentati. L'attribuzione di punteggio per l'offerta tecnica si riferisce esclusivamente al superamento dei requisiti minimi delle opere edilizie previsti dalle disposizioni normative vigenti in materia.

L'attribuzione del punteggio avverrà valutando le offerte tecniche – economiche relative sia al/i lotto/i d'interesse sia all'eventuale/agli eventuali lotto/i indicati in via subordinata in alternativa al/i precedente/i.

In caso di richiedenti il medesimo lotto che abbiano ottenuto pari punteggio si applicheranno le seguenti priorità:

- a) gli Istituti ed Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) cooperative edilizie a proprietà indivisa e a proprietà divisa con la specifica che, in caso di parità di punteggio avranno la preferenza le Cooperative a proprietà indivisa;
- c) cittadini associati;
- d) imprese di costruzione e loro Consorzi;

In caso di ulteriore parità, l'inserimento in graduatoria avverrà previo sorteggio.

Esame delle domande - Valutazione – Graduatorie

L'esame delle domande verrà effettuato dalla competente Commissione consultiva comunale suddetta.

In caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione di cui al paragrafo: **“3.3 Contenuto della domanda - Documentazione ed Elaborati da presentare”** lettere a), b), c), d), sarà inviata richiesta di integrazione al soggetto interessato, che dovrà provvedere, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Saranno escluse dalla valutazione le istanze prive della documentazione prevista dal bando.

Saranno altresì dichiarate inammissibili le domande prive di copia fotostatica (non autenticata) del documento di identità del sottoscrittore.

Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, saranno attribuiti i punteggi di selezione e formata la proposta di graduatoria dei soggetti richiedenti per tutte le aree rese disponibili, nonché l'elenco degli esclusi.

Il Dirigente della struttura competente, entro 45 giorni dalla formalizzazione della proposta di graduatoria, comunicherà l'esito agli interessati, i quali entro i successivi 10 giorni potranno presentare memorie scritte. Il Dirigente approverà la graduatoria, previo esame delle eventuali osservazioni presentate.

Il Dirigente della struttura competente, con proprio atto, potrà dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti previsti nel bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.

Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più soggetti richiedenti, il Dirigente della struttura competente provvederà alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

Non è causa di decadenza della cooperativa/impresa la dichiarazione mendace resa dal singolo in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso lo stesso decadrà e sarà sostituito da altri in possesso dei requisiti, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.

L'Amministrazione Comunale, si riserva la possibilità, successivamente all'assegnazione dei lotti, di negoziare con i soggetti assegnatari modifiche migliorative non sostanziali ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione, nel rispetto dei criteri generali economici indicati dal presente bando.

Convenzione

I rapporti verranno regolati da una specifica convenzione tra il Comune ed i soggetti attuatori.

La convenzione per la concessione in diritto di superficie dei lotti assegnati sarà stipulata da Notaio scelto di comune accordo tra le parti. Le spese di stipula saranno a carico degli assegnatari.

4. MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di stipula della convenzione suddetta, pena la decadenza della concessione del terreno in diritto di superficie e dovranno essere ultimati entro i tre anni dalla data del rilascio del Permesso di costruire.

La Giunta Comunale, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga dei termini iniziale e finale.

Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alla destinazione d'uso indicata nei singoli progetti approvati.

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la parte concessionaria potrà apportare varianti al progetto esecutivo e al capitolato

descrittivo previa autorizzazione del competente Servizio comunale e a condizione che tali varianti non comportino modifiche sostanziali dei progetti originari valutati durante la procedura selettiva più sopra descritta.

Prezzo di cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie

I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni potranno essere aggiornati per il periodo intercorrente tra il mese successivo a quello di stipula della convenzione e la fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando le seguenti formule:

Prezzo finale = Prezzo iniziale x I.F./I.I.

- dove I.F. = indice ufficiale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori
- dove I. I. = indice ufficiale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione riferito al mese successivo alla stipula della convenzione

In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

P.R. = 0,10 x P.F./ Σ.G. x G.R.

dove P.R. = prezzo di riduzione da applicare al prezzo finale

dove P.F. = prezzo finale

dove G.R. = giorni di ritardo

dove Σ.G. = somma dei giorni previsti per l'ultimazione dei lavori indicati nel titolo abilitativo.

Prima del certificato di abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui al presente paragrafo sarà applicata al superficiario una penalità convenzionale da 3 a 5 volte la differenza dei prezzi.

Locazione degli alloggi

Il canone di locazione degli alloggi costruiti su aree comprese nei piani di edilizia economica popolare concessi in diritto di superficie, è determinato in misura non superiore al 3,50 % del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

L'aggiornamento del canone di locazione sarà operato secondo i meccanismi di cui all'art.32 della Legge n. 392 del 27/7/1978 e successive modifiche ed integrazioni. Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà dell'A.C.E.R., valgono le norme sancite dalle Leggi n° 513/1977 e n° 457/1978.

Nei contratti di locazione in parola, il canone corrisposto dal conduttore può essere, a richiesta del locatore, aumentato. Tale aumento non dovrà in nessun caso superare il 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

In caso di inosservanza delle presenti prescrizioni, sarà applicato a carico del locatore, in favore del Comune e a sua discrezione, una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza fra i due canoni per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato.

La parte concessionaria dovrà richiedere al Comune di Pavullo n/F apposito nulla osta alla locazione, contenente l'atto di determinazione del canone massimo di locazione dell'alloggio. Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione. Le suddette prescrizioni dovranno essere osservate anche in caso di sublocazione.

Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti locativi dovranno contenere le clausole di cui agli artt. 19 e 20 del Regolamento più volte sopra citato, con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Copia autenticata di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni dalla stipula del contratto o gruppo di contratti.

5. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal Regolamento più volte sopra citato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del

18.12.2006 e s. m. e i., con esclusione di quelli relativi all'articolo 18 dello stesso, per il quale resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il "Regolamento per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 18.12.2006 e s. m. e i. e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi vigenti e del Regolamento stesso.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal Venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni da ogni trasferimento o gruppo di trasferimento.

Nelle aree concesse in diritto di superficie:

- a) gli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari o dai locatari; ne è pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo.
- b) è altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione comunale.
- c) l'inosservanza di quanto previsto alle precedenti lettere a) e b) comporterà l'automatica risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie.
- d) nel caso di inosservanza dei criteri fissati al paragrafo "*Locazione degli alloggi*" per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, qualora il superficiario non provveda entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale ad adeguare il contratto di locazione, si avrà la risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie;
- e) nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione e comunque prorogati, si avrà la risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie e la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione. Nel caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, sia avrà risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati, o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate, queste ultime saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una perizia di stima effettuata dalla competente Agenzia del Territorio di Modena, con spese istruttorie per la stima a carico del concessionario decaduto;
- f) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà la risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie;
- g) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente delle relative opere di urbanizzazione o non sia ancora stato rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità, si avrà la risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie;
- h) nel caso di inosservanza di quanto disposto nei paragrafi "*3.1 Requisiti necessari per i soggetti attuatori*" e "*3.2 Requisiti soggettivi degli assegnatari*" del presente bando si avrà la risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie.
- i) prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati, pena l'automatica risoluzione della convenzione e la decadenza del diritto di superficie.

L'Amministrazione Comunale si riserva di fornire indicazioni operative ed interpretative del bando o valutare singole situazioni che non risultino adeguatamente disciplinate e normate dagli strumenti attuativi del piano qualora ciò risulti necessario nel corso del procedimento di assegnazione.

6. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 30/06/2003, N.196 E S.M.E I.

Si informa che, ai sensi dell'art. 13, del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante disposizioni in materia di "protezione dei dati personali", che i dati personali forniti, ovvero altrimenti acquisiti nell'ambito del presente procedimento, potranno formare oggetto di trattamento, nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è ispirata l'attività di questo ente.

In particolare essi saranno trattati nel rispetto delle modalità indicate nell'art. 11 D.Lgs. 196/2003 e s.m. e i., il quale prevede, tra l'altro, che i dati stessi siano trattati in modo lecito e secondo correttezza, raccolti e registrati per scopi determinati, espliciti e legittimi, esatti e, se necessario, aggiornati; pertinenti, completi e

non eccedenti rispetto alle finalità del trattamento.

In particolare i dati di che trattasi verranno:

- utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;
- conservati fino alla conclusione del procedimento presso l'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio del Comune di Pavullo nel Frignano.

Titolare del trattamento è il Comune di Pavullo nel Frignano, con sede principale in Piazza Montecuccoli, n. 1. Responsabile del trattamento è il Direttore di Area competente.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato oltre che con strumenti manuali anche attraverso strumenti automatizzati atti a memorizzare, gestire e trasmettere i dati stessi. Specifiche misure di sicurezza sono osservate per prevenire la perdita di dati, usi illeciti o non corretti ed accessi non autorizzati.

Si informa altresì che i dati personali forniti o acquisiti nell'ambito del presente procedimento, saranno trattati nelle sedi del Comune di Pavullo nel Frignano dalle unità organizzative preposte alla gestione tecnico – amministrativa del rapporto con questo Comune.

Informiamo altresì le SS.LL. che il trattamento dei dati personali suddetti potrà essere effettuato:

- da società, enti o consorzi che, per conto del Comune forniscano specifici servizi elaborativi o che svolgano attività connesse, strumentali o di supporto a quella dell'Ente, ovvero ancora attività necessarie all'esecuzione delle operazioni o dei servizi che la stessa utenza ha richiesto o richiederà in futuro;
- da soggetti a cui la facoltà di accedere ai dati personali sia riconosciuta da disposizioni di legge o regolamentari;
- dai soggetti ai quali il trasferimento dei dati personali risulti necessario o sia comunque funzionale allo svolgimento dell'attività istituzionale dell'Ente.

Si informa inoltre che, in relazione ai predetti trattamenti, l'utenza potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 (il testo completo del Decreto è a disposizione presso gli uffici dell'Ente).

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Grazia De Luca, Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio – tel. 0536/29980– e-mail g.deluca@comune.pavullo-nel-frignano.mo.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Bando si fa riferimento al “Regolamento per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 18.12.2006 e successive modifiche ed integrazioni ed alla legislazione vigente in materia.

ALLEGATI

Sono parte integrante del presente bando i seguenti allegati:

- Allegati a), b), c): Schemi di domanda per assegnazione lotti.

**IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI
PIANIFICAZIONE E USO DEL TERRITORIO
F.to (Dott. Arch. Grazia De Luca)**