

COMUNE DI ASSAGO

Provincia di Milano

AVVISO PUBBLICO

Bando per l'assegnazione di area per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, inserita all'interno del Piano Attuativo denominato Bazzana Inferiore

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale di Assago con deliberazione di G.C. n. 81 del 06.05.2008, ha adottato il Piano Attuativo denominato Bazzana Inferiore;
- che previa pubblicazione in data 09.05.2008 detto Piano Attuativo è stato definitivamente approvato con deliberazione di G.C. n. 118 del 02.07.2008;
- che il suddetto Piano Attuativo prevede la realizzazione di edilizia privata nonché una quota pari a mc 36.000 di edilizia convenzionata nonché tutte le relative opere di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento;
- che la convenzione attuativa stipulata fra le parti e tradotta in atto pubblico Notaio Avv. Paolo De Martinis in data 17.07.2008 (. in corso di trascrizione) prevede all'art. 16 la delega al Comune per l'individuazione di uno o più operatori per la realizzazione di detta quota di edilizia residenziale convenzionata;
- che in forza di suddetta clausola contrattuale le Soc. Lottizzanti Valle Verde S.r.l. e Sant'Ilario S.r.l. si impegnano a trasferire all'operatore/i che verrà individuato, con la presente procedura di evidenza pubblica, le proprietà delle aree destinate a tal fine e denominate "lotto B" come meglio individuato nella tav. P.A.2 del citato Piano Attuativo pari a mq 14.616 (al prezzo previamente concordato di € 320,20 al mq) comprensivo anche dell'importo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa a detta quota di edilizia residenziale convenzionata;
- che conseguentemente la G.C. intende procedere alla individuazione dell'operatore/i al quale/i verrà assegnata suddetta area edificabile – ai fini della sua formale acquisizione proprietaria dalle Soc. Lottizzanti – attraverso il

presente Bando approvato dalla G.C. con deliberazione n. 165 in data 7/10/2008;

tutto quanto sopra premesso e ritenuto, si forniscono i dati relativi all'intervento.

Elementi quantitativi di Orientamento

- 1) Superficie del lotto da alienare mq 14.616
- 2) Volumetria massima realizzabile mc 36.000
- 3) Costo del terreno al mq. comprensivo delle opere di urbanizzazione
€ 320,20 al mq
corrispondente a € 130,00 al mc
- 4) Le unità immobiliari, che dovranno avere singolarmente una superficie non superiore a mq 95,00 abitabili, dovranno essere cedute, salvo le quote destinate alla locazione, alle condizioni contenute nella convenzione che l'operatore sottoscriverà con l'Amministrazione e comunque al prezzo massimo di cessione/assegnazione non superiore a € 2.500,00 al mq calcolato come somma del 100% della Superficie Utile residenziale (SU), più il 60% della Superficie non residenziale (Snr) come definito dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 6/37691 del 24.07.1998, aggiornata dalla deliberazione di G.R. 30.05.2003 n. 7/13177.

LA somma di cui sopra dovrà essere adeguata alla rivalutazione (pari alla media ponderale fra l'indice ISTAT nazionale, prezzi al Consumo per le famiglie di operai e impiegati e l'indice di rivalutazione prezzi edilizia residenziale, listini di Milano) da calcolare all'atto della stipula per atto pubblico della convenzione attuativa fino alla data dell'effettiva cessione delle unità immobiliari.

- 5) La quota minima destinata alla locazione, per la durata di almeno trent'anni, come meglio esplicitato nella convenzione che l'operatore sottoscriverà con l'Amministrazione, è di mc 2.000, ed il relativo canone è determinato sin d'ora nell'importo annuale massimo di € 112,00./mq.

Documentazione di riferimento

Piano Attuativo Bazzana Inferiore approvato con deliberazione di G.C. n. 118 del 02.07.2008 con gli elaborati tecnici descrittivi di massima delle opere indicante i requisiti minimi degli edifici, nonché i materiali da utilizzare in via di massima per le costruzioni e N.T.A. del P.R.G. vigente e delle prescrizioni allegate al Piano Attuativo. Detto materiale sarà fornito a richiesta su apposito CD.

Caratteristiche tipologiche degli edifici

Gli edifici da costruire dovranno rispettare:

1. le norme tecniche del Piano di Lottizzazione (ALL. A);
2. le indicazioni prestazionali minime di larga massima del Capitolato Tecnico Descrittivo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegate al presente bando (ALL. B).

* * *

A) OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale con il presente intervento di edilizia convenzionata, intende perseguire, a mezzo del presente Bando, i seguenti obiettivi prioritari:

- fornire una risposta alla domanda, in particolare locale, di acquisto e di affitto della prima abitazione;
- individuare il soggetto/i attuatore/i ed esercitare il controllo della successiva fase di vendita/assegnazione/affitto degli alloggi nonché quello dell'eventuale fase di successivi recessi/vendite/assegnazioni secondo i principi contrattualmente pattuiti;
- soddisfare in via prioritaria il fabbisogno della popolazione residente e/o lavoratrice nel Comune di Assago con particolare attenzione alle coppie di nuova formazione, anziani, forze dell'ordine, incentivando in particolare quote di locali da destinare alla locazione, anche a canone moderato, per le suddette categorie;
- verificare il rapporto qualità-prezzo privilegiando le caratteristiche qualitative del prodotto in relazione ai prezzi medi di edilizia

- convenzionata;
- valutare la qualità edilizia-architettonica, tecnologica ed impiantistica dei singoli progetti di intervento con particolare attenzione all'impiego o meno di materiali ecologici e soluzioni tecnico-costruttive atte a ridurre o contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energia rinnovabile non inquinanti per l'ambiente né dannose per la salute degli utenti.

B) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di assegnazione dovrà essere redatta in carta semplice e potrà essere presentata dai soggetti di cui ai successivi punti C1 e C2.

Si dovranno indicare:

1. impegnativa per il versamento del corrispettivo per la cessione complessiva dell'area pari ad € 320,20/mq e quindi a complessivi € 4.680.043,20 ;
2. impegnativa di prezzo riferita a 1 mq di superficie per quanto riguarda la cessione delle unità immobiliari;
3. impegnativa a mettere a disposizione una quota, non inferiore a mc 2.000, da destinare a locazione.

Detti elementi economici dovranno essere contenuti in autonoma busta chiusa e separata.

La domanda inoltrata, oltre alla documentazione di cui ai successivi punti B1 e B2, dovrà inoltre essere corredata dai seguenti documenti:

- **Capitolato Tecnico Descrittivo** sottoscritto dal richiedente. Detto capitolato stabilisce i livelli minimi che l'operatore rispetterà nell'esecuzione dell'intervento. Ad esso potranno essere apportate varianti ed integrazioni solo di carattere migliorativo. La valutazione del rispetto dei requisiti minimi, in caso di variazione, sarà operata dal responsabile del procedimento.

- **Progetto di massima**, redatto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e del Piano di Attuazione, sul lotto in assegnazione, tale da prevedere lo sfruttamento della volumetria complessiva assegnata.

La documentazione che compone il progetto di massima è la seguente:

B.1.1) Relazione Descrittiva

Esauriente relazione descrittiva nella quale vengano indicati i materiali impiegati, le finiture e le dotazioni, complete di tutte le caratteristiche tecniche.

In particolare la relazione:

- descrive per punti i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e tecniche dei materiali prescelti e i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;
- indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;
- riferisce in merito alle eventuali opere di valorizzazione architettonica dell'intervento;
- documenta le soluzioni atte a perseguire il risparmio energetico e quelle per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, per soluzioni fisiche e materiali ecologici.

B.1.2) Elaborati grafici

Gli elaborati grafici dovranno contenere:

- stralcio dello strumento urbanistico generale e attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;
- planivolumetrico dell'intervento in scala 1:500, con l'indicazione delle strade attigue al lotto oggetto di progettazione, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti;
- tabella riassuntiva di tutti i parametri urbanistici del progetto: Superficie del lotto di intervento, Volume e Superficie lorda di pavimento totale degli edifici, Superficie Coperta totale, Superficie complessiva di ciascun alloggio ($Sc = Su + 60\% Snr$), Superficie degli spazi aperti privati (verdi e/o pavimentati);

- piante dei vari livelli, in scala 1:100, di ciascuno dei tipi edilizi di cui si compone l'intervento, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani interni, delle loro superfici utili, delle quote planimetriche e altimetriche;
- almeno due sezioni, trasversale e longitudinale in scala 1:100, con le quote delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio;
- prospetti più significativi in scala 1:100, completi di altezze degli edifici di progetto, quote dei distacchi dagli edifici circostanti, quote del terreno modificato a fronte del progetto. Se l'edificio o gli edifici è/sono adiacente/i ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno anche comprendere quelli schematici delle facciate adiacenti;
- almeno due viste prospettiche o in 3D;

Facoltativamente inoltre potranno essere presentati:

- dettagli costruttivi in scala 1:50, 1:20, 1:10, a seconda dei particolari da rappresentare, che rendano chiari: i “pacchetti” delle murature perimetrali, i “pacchetti” di copertura, il disegno delle recinzioni, le scale interne, le sezioni dei serramenti ed il loro montaggio;
- piante e/o sezioni schematiche in scala libera con l'indicazione dei materiali scelti per l'esecuzione dell'opera: pavimenti, rivestimenti, tinteggiature esterne, manti di copertura, serramenti.

B.2) Prospetto analitico con la definizione della S.u, della S.n.r., della superficie per autorimesse coperte (che concorrono alla definizione della S.n.r.) e della superficie degli spazi aperti privati o condominiali.

*Le domande dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno **24 Novembre 2008** al protocollo comunale di Via Dei Caduti n. 7 – 20090 ASSAGO (MI).*

*L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica in data **26 Novembre 2008** alle ore **10.00**, presso la sala consigliare della sede Municipale di Via Dei Caduti n. 7 – 20090 ASSAGO (MI).*

Le domande devono essere inoltrate in un plico chiuso, controfirmato sui lembi, contenente i documenti attinenti i requisiti e una busta chiusa e sigillata contenente le dichiarazioni relative all'offerta.

Sul predetto plico dovrà essere riportata esternamente la seguente dicitura:

"RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DELL'AREA DI EDILIZIA CONVENZIONATA INSERITA NEL PIANO DI ATTUAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATA BAZZA INFERIORE – ASSAGO (MI).

B.2.1) Informativa Privacy

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti al presente bando saranno raccolti e trattati come previsto dalle norme in materia e saranno utilizzati esclusivamente per le finalità di cui al presente bando.

**C) SOGGETTI AMMESSI ALLA ASSEGNAZIONE DELL'AREA –
DOCUMENTAZIONE SPECIFICA DA ALLEGARE ALLA DOMANDA**

I soggetti ammessi alla partecipazione al bando sono i seguenti:

C.1. Cooperative di edificazione aderenti alle Associazioni Nazionali di rappresentanza, assistenza e tutela del Movimento Cooperativo riconosciute dallo Stato, o iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione, dotate di statuto con indicazione di prevalenza fra le proprie finalità di quella mutualistica.

Dette cooperative dovranno inoltrare all'atto della presentazione della domanda i seguenti documenti:

Una dichiarazione dettagliata sottoscritta dal legale rappresentante della Cooperativa, resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in ordine al possesso dei seguenti requisiti:

- 1) aderire all'Associazione Nazionale di Rappresentanza, Assistenza e Tutela del Movimento Cooperativo, riconosciuta dallo Stato o di essere iscritte all'Albo Nazionale della Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi, dotate di statuto con indicazione di prevalenza fra le proprie finalità di quella mutualistica;
- 2) avere realizzato e regolarmente ultimato nell'ultimo decennio in qualità di operatore, programmi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata in zona PEEP o su area convenzionata per una volumetria minima di mc 50.000, indicando Comune, località e committente;

- 3) non essere incorsa, in precedenti interventi in zona PEEP o di edilizia convenzionata in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
- 4) avere regolarmente adempiuto agli obblighi previsti dalle convenzioni stipulate con i Comuni nel corso di precedenti interventi;
- 5) non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, non essere sottoposto a procedura di concordato preventivo o ad Amministrazione controllata, né che dette procedure si siano verificate nel triennio precedente;
- 6) idonea fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta e rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, dell'importo di € 250.000,00 (euro duecenticinquantamila,00), a garanzia della corretta partecipazione alla procedura.

C.2. Le imprese di costruzione

Le imprese di costruzione, ivi comprese le cooperative di produzione e lavoro, dovranno inoltrare all'atto della presentazione della domanda, una dichiarazione dettagliata, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in ordine al possesso dei seguenti requisiti:

- 1) avere realizzato mediante attività diretta e indiretta svolta nell'ultimo quinquennio (2003 - '04 - '05 - '06 - '07) documentabile, una cifra di affari in lavori non inferiore ad euro 10.000.000,00 (euro diecimilioni);
- 2) possedere l'attestazione ISO 9001;
- 3) indicare il numero e le qualifiche dei propri dipendenti, con riferimento agli ultimi 3 anni (l'organico dovrà essere adeguato all'intervento);
- 4) indicare il fatturato complessivo e distinto per lavori edili, per ciascuno degli ultimi 5 anni;
- 5) indicare le attrezzature ed i macchinari di cui dispone;
- 6) avere realizzato e regolarmente ultimato nell'ultimo decennio in qualità di costruttore, programmi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata in zona PEEP o su area convenzionata per una volumetria minima di mc 50.000, indicando Comune, località e committente;

- 7) non essere incorsa, in precedenti interventi in zona PEEP o su area convenzionata in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
- 8) avere regolarmente adempiuto agli obblighi previsti dalle convenzioni stipulate con il Comune nel corso di precedenti interventi;
- 9) non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, non essere sottoposto a procedura di concordato preventivo o ad Amministrazione controllata, né che dette procedure si siano verificate nel triennio precedente;
- 10) idonea fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta e rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, dell'importo di € 250.000,00 (euro duecenticinquantamila/00), a garanzia della corretta partecipazione alla procedura.

Per alloggi ultimati, si intendono alloggi completati con certificato di ultimazione dei lavori antecedente alla data di pubblicazione del bando.

Sia nel caso dei soggetti cooperative che dei soggetti imprese, è ammessa la forma di partecipazione al bando in forma di associazione, in tal caso i requisiti posseduti potranno essere cumulati ai fini della verifica. Si precisa che nel caso di partecipazione al bando di soggetti di cui al punto C1 associati con soggetti di cui al punto C2 (imprese associate con cooperative), potranno essere cumulati i requisiti comuni mentre i requisiti previsti solo per i soggetti C1 o per i soggetti C2 dovranno essere posseduti per intero dagli stessi.

In ogni caso il richiedente rappresentante sarà l'unico soggetto abilitato a sottoscrivere impegni con l'Amministrazione comunale e dovrà possedere in proprio i requisiti quantitativi indicati almeno nella misura del 50%. Affinché il richiedente rappresentante sottoscriva impegni con l'Amministrazione Comunale in nome e per conto dei soggetti a lui associati, dovrà presentare delega o procura debitamente registrata e trascritta che lo autorizzi, o in alternativa i partecipanti associati potranno dare vita ad un soggetto giuridico, in questo caso il legale rappresentante sottoscriverà gli atti con l'Amministrazione.

D) MODALITA' DI ASSEGNAZIONE E CRITERI DI SCELTA DEGLI ASSEGNATARI

Le istanze saranno valutate, e la valutazione sarà espressa con un punteggio espresso in quarantacinquesimi, da apposita Commissione, nominata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo i criteri che seguono.

1. Gradimento della soluzione progettuale proposta (massimi punti 5).

Il punteggio relativo alla soluzione progettuale proposta è attribuito dalla commissione di cui sopra che sarà chiamata a valutare il progetto presentato nel seguente modo:

- gradimento basso: 1 punti
- gradimento sufficiente 2 punto
- gradimento discreto: 3 punti
- gradimento buono: 4 punti
- gradimento ottimo: 5 punti

La mancata presentazione del progetto comporta esclusione dalla gara.

2. Operatori che propongano di vincolare le quote destinate alla locazione per una durata superiore ad anni trenta (durata minima indicata nel bando) in ragione di 1 punto per ogni 5 anni aggiuntivi

.....da 1 a 6 punti

3. Operatori che, per capacità operativa nella gestione dei cantieri ed organizzativa nella gestione di quote di affitti dimostrate in altri simili interventi, risultino maggiormente affidabili. Sarà valutata l'esperienza in base agli elementi inseriti nella documentazione prodotta

.....da 1 a 5 punti

4. Operatori che propongano una quota di locazione superiore alla minima indicata in mc 2.000 (fino ad un massimo di ulteriori mc 4.000)

1 punto ogni mc 400 aggiuntivi

.....da 1 a 10
punti

5 . Operatori che si dimostrino disponibili a concedere la quota di locazione ad un canone scontato rispetto a quello indicato nel bando (€ 112,00/mq)

1 punto per ogni 10% di sconto rispetto al canone di cui sopra

.....da 1 a 5 punti

6. Operatori che propongano l'utilizzo di materiali ecologici e soluzioni tecnico-costruttive atte a ridurre o contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energia rinnovabile non inquinati per l'ambiente né dannose per la salute degli utenti

.....da 1 a 5 punti

7. Operatori che intendano privilegiare in quota percentuale il fabbisogno abitativo di soggetti scelti fra le seguenti categorie: giovani coppie, anziani, portatori di handicap, sfrattati, aventi residenza o attività lavorativa nel Comune di Assago.

.....da 1 a 5 punti

8.Operatori che si impegnino a riservare in vendita o assegnare non meno del 40% dei costruendi alloggi a cittadini residenti ad Assago, o che da almeno un anno vi svolgono attività lavorativa continuativa alla data di presentazione delle domande

.....1 punto

9. Operatori che oltre ad impegnarsi a quanto riportato al punto precedente si impegnano a locare gli alloggi a seguito di graduatoria redatta dall'Amministrazione comunale

.....3 punti

E) CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELL'AREA E MODALITA' DI PAGAMENTO

1) L'assegnatario dovrà entro 30 giorni dalla formale assegnazione versare la somma di € 4.680.043,20 alla Società proprietaria dell'area.

Il mancato versamento entro il suddetto termine equivarrà a rinuncia dell'aggiudicazione.

- 2) L'assegnatario dovrà inoltre sottoscrivere la convenzione attuativa entro 60 gg dalla sua individuazione
- 3) L'assegnatario dovrà impegnarsi formalmente al rispetto della normativa di cui alla L. 2.08.2004, n. 210 e del D.lgs. 20.06.2005, n. 122.
- 4) L'assegnatario dovrà dare pubblicità, con cartello da esporsi in cantiere, al prezzo convenzionato al mq di cessione degli alloggi.
- 5) L'assegnatario dovrà impegnarsi, in sede convenzionale, a non cedere più di un alloggio per nucleo familiare secondo le risultanze anagrafiche alla data di pubblicazione del bando.
- 6) L'assegnatario dovrà impegnarsi in sede convenzionale a corrispondere al Comune le spese per la costituzione e l'attività della Commissione nonché per le spese legali sostenute dal Comune per la predisposizione del Bando.

* * *

Ai fini del presente procedimento si comunica quanto segue:

L'Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Assago

Via dei Caduti, n. 7

20090 Assago – mi -

cf 80101990150 - p.i. 04150950154

tel 02-457821

fax 02-48841952

Assago, li 10 ottobre 2008

Il responsabile delle procedure del presente bando

Geom. Ivan Brivio

Responsabile Area Territorio e Patrimonio del Comune di Assago