

COMUNE DI CESENA

Settore Governo del Territorio

BANDO PUBBLICO

Per l'assegnazione di un LOTTO di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) nell'Area di Trasformazione 05/16 AT3 – AT5 di SAN MAURO

1. FINALITÀ

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata del Comparto 05/16 AT3 – AT5 di San Mauro – Via Savio, approvato con Deliberazione di Giunta n. 460 del 13.12.2011 e successivamente modificato con Deliberazione di Giunta n. 10 del 12.01.2021, prevede un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), ai sensi dell'art. 42.08 delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000, da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

I criteri e gli indirizzi per la predisposizione del presente bando sono stati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 08/11/2022.

A seguito dell'atto di cessione in data 12/10/2016 da parte della Ditta lottizzante che attua il P.U.A. (denominata Ditta Attuatrice), è disponibile in diritto di proprietà un terreno di mq. 5.827 catastalmente distinto al fg. 146, particelle 2478, 2477, 2486, a cui si aggiungono le p.lle 528 e 2493, di superficie catastale pari a mq. 459, già di proprietà comunale a seguito di atto di compravendita del 15.10.1984, a costituire un lotto di complessivi **mq. 6.286**, per la costruzione di uno o più fabbricati residenziali, di diverse tipologie e dimensione di alloggi, avente una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva massima di **mq. 3.196** e destinato:

- per mq. 1.598 di S.U.L. alla vendita in **PROPRIETÀ** a prezzo convenzionato;
- per mq. 1.278 di S.U.L. alla **LOCAZIONE A TERMINE** a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni;
- e per mq. 320 di S.U.L. alla **LOCAZIONE PERMANENTE** a canone convenzionato.

Le locazioni saranno gestite attraverso la "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena Corso Garibaldi, 91.

La proprietà del lotto verrà ceduta dal Comune di Cesena all'Assegnatario del lotto E.R.P. individuato dal Comune attraverso il presente bando, ai sensi dell'art.28 del vigente Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei Comparti PEEP e di aree per l'ERP nel P.R.G. 2000 (Codice di Assegnazione).

2. COSTO DI ASSEGNAZIONE

Il costo presunto per l'assegnazione del lotto è di € 1.088.459,00 così ripartito:

- 1) **Costo area** (indicizzato all'attualità) = € (68,29 + 366.132,80) + (3.181,87) = € 369.382,96, corrispondente ai valori del prezzo di acquisizione del lotto, come area di compensazione aggiuntiva, sommato all'importo di compravendita delle p.lle 528 e 2493, somma che dovrà essere rivalutata, come indicato dal Codice di Assegnazione, con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo al momento della cessione e corrisposta al Comune di Cesena;
- 2) **Costo opere di urbanizzazione primaria, spese tecniche relative alla progettazione del PUA e costi per scavi archeologici** = € 638.921,45 (IVA esclusa), quale importo, in quota proporzionale, a carico dell'Assegnatario E.R.P., che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice a stati di avanzamento lavori; tale importo è stato determinato:
 - **per le opere di urbanizzazione primaria** quale importo presunto dei costi complessivi sulla base dei computi metrici preventivi allegati al P.U.A. (importo pari ad € 562.081,70 , da accertarsi e rivalutarsi , con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo al momento della corresponsione; l'importo non potrà subire incrementi superiori al 10% di quello presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice);
 - **per le spese tecniche di progettazione del PUA**, sulla base dei documenti contabili prodotti dalla ditta attuatrice e rivalutati all'attualità, con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo all'attualità (pari ad € 27.739,75 da rivalutarsi, con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo al momento della corresponsione);
 - **per i costi per scavi archeologici**, quale importo presunto dei costi complessivi, valutato dalla ditta attuatrice come da documentazione allegata al PUA (importo pari ad € 49.100,00, da accertarsi e rivalutarsi, con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo al momento della corresponsione; l'importo non potrà subire incrementi superiori al 10% di quello presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice).

A garanzia di tale adempimento l'Assegnatario E.R.P. dovrà presentare alla Ditta Attuatrice del P.U.A. idonea fideiussione pari al 60% dell'importo presunto sopracitato, che dovrà essere conguagliato con l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione

primaria, stabilito al momento del loro collaudo (copia di tale fideiussione dovrà essere depositata al Servizio Associato Attuazione Urbanistica - PEEP);

3) Contributo opere di urbanizzazione secondaria = € 74.533,76, quale importo presunto calcolato considerando una S.U. massima di mq. 2.876,40 con riferimento ad alloggi, in edifici condominiali, inferiori a mq. 105 di S.U.. Questo dovrà essere corrisposto al Comune di Cesena previa rideterminazione al momento della richiesta di permesso di costruire sulla base della S.U. reale e dei requisiti volontari per l'edilizia sostenibile)

4) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale = € 5.621,00, quale quota parte a carico dell'Assegnatario E.R.P. del contributo complessivo dovuto; importo che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice; tale contributo potrà essere conguagliato in caso di varianti alle opere di urbanizzazione primaria.

3. MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione in diritto di proprietà del lotto di cui sopra, successivamente alla definizione del progetto edilizio, sarà subordinata alla stipulazione di una **convenzione** secondo lo schema tipo allegato "A" del Codice di Assegnazione, allegato anche al presente bando, redatto ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, che fisserà i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione, sulla base dei seguenti criteri:

- a) mq. 320 di S.U.L. pari a circa 4 alloggi saranno destinati alla "locazione permanente", il canone sarà pari al 3,50% del prezzo di vendita e la gestione degli alloggi sarà affidata alla "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena, Corso Garibaldi, n. 91;
- b) mq. 1.278 di S.U.L. pari a circa 16 alloggi saranno destinati alla "locazione a termine" per un periodo minimo di 10 (dieci) anni dalla data abitabilità; il canone di locazione degli alloggi sarà pari al 3,50% del loro prezzo di vendita e la gestione degli stessi sarà affidata alla "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena corso Garibaldi, n. 91;
- c) mq. 1.598 di S.U.L. pari a circa 20 alloggi saranno destinati alla "vendita in proprietà" a prezzo convenzionato, come stabilito dall'art. 25 del Codice di assegnazione.

Una volta formata la graduatoria, l'assegnazione del lotto E.R.P. avverrà secondo il procedimento stabilito all'art. 22 lett. A) del Codice di Assegnazione.

4. OBBLIGHI DELL'ASSEGnatARIO

L'Assegnatario del lotto E.R.P. dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire dell'edificio e il relativo capitolato descrittivo delle opere, redatto sullo schema di

capitolato tipo allegato "F" del Codice di assegnazione, entro 8 (otto) mesi dal ricevimento della comunicazione comunale della riserva del lotto a pena di decadenza.

- E' prevista la possibilità per l'Assegnatario del lotto E.R.P. di cedere gli alloggi in locazione permanente con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato, il vincolo della destinazione a locazione permanente dell'immobile, alle condizioni stabilite dalla convenzione; la cessione degli alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal presente bando e deve riguardare in ogni caso l'intero numero di alloggi in locazione permanente realizzato, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi. Nella vendita dell'intero compendio immobiliare si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro 2 (due) mesi dalla data di fine lavori, la quale dovrà essere comunicata con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco (art.30 del Codice di Assegnazione).
- E' altresì prevista la possibilità per l'Assegnatario E.R.P. di cedere gli alloggi in locazione a termine anche prima del termine dei 10 (dieci) anni dalla data di abitabilità, con l'obbligo per l'acquirente di garantire la prosecuzione della locazione dell'immobile alle condizioni stabilite dalla convenzione e per il periodo minimo di 10 (dieci) anni. La cessione di tali alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal presente bando e deve riguardare in ogni caso tutti gli alloggi in locazione a termine, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi. Nel caso in cui l'Assegnatario E.R.P. intenda avvalersi della sopracitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione a termine, si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro 2 (due) mesi dalla data di fine lavori, la quale dovrà essere comunicata con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco (art. 30 del Codice di Assegnazione).

Il progetto dell'edificio E.R.P. dovrà rispettare le prescrizioni del PRG e le indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato riassunte nella scheda riepilogativa allegata.

Il permesso di costruire relativo all'edificio E.R.P. potrà essere rilasciato dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione indicate nella Convenzione urbanistica del P.U.A.; la segnalazione di conformità edilizia e agibilità dell'edificio E.R.P. potrà essere asseverata secondo i termini riportati nella Convenzione del P.U.A. e nel vigente Regolamento Edilizio.

Il progetto del P.U.A. approvato e la convenzione urbanistica sono visionabili, previo appuntamento, presso il Servizio Associato Attuazione Urbanistica – PEEP.

La ditta assegnataria del lotto E.R.P. infine è tenuta a svolgere le procedure di pubblicizzazione della disponibilità di alloggi con le modalità indicate alla lett. B) dell'art. 22 del Codice di assegnazione.

5. SOGGETTI AMMESSI

Ai sensi dell'art. 21 B) del Codice di assegnazione, il lotto sopracitato viene riservato alle seguenti categorie di richiedenti:

- Cooperative d'abitazione e loro Consorzi;
- Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese;
- Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale;

specificando che per garantire la parità di condizioni fra i richiedenti, non potranno partecipare al bando più ditte che hanno lo stesso legale rappresentante o amministratore delegato.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Tutti gli interessati compresi nelle specifiche categorie di richiedenti, potranno presentare domanda di assegnazione del lotto, secondo l'apposita modulistica allegata, compilando correttamente:

- l'esatta denominazione del soggetto giuridico proponente completo di generalità o ragione sociale, codice fiscale e/o Partita IVA, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC;
- il nome del legale rappresentante della ditta, completo di generalità e indirizzo di residenza;
- fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante firmatario (obbligatorio);
- l'impegno al rispetto di quanto contenuto nel Codice di assegnazione e le dichiarazioni rispetto allo stato economico/finanziario;

Verranno escluse le domande che perverranno incomplete o non correttamente compilate. Le domande dovranno essere presentate a partire dalla data del:

9 Gennaio 2023

entro e non oltre le ore 12,00 del 9 febbraio 2023

con una delle seguenti modalità:

- in carta semplice depositandole personalmente presso il Protocollo Generale del Comune;
- per via telematica, inviando una PEC a: protocollo@pec.comune.cesena.fc.it;

- tramite servizio postale con invio a mezzo raccomandata al Protocollo del Comune di Cesena piazzetta dei Cesenati del 1377 n.1, 47521 Cesena (FC), all'attenzione del Settore Governo del Territorio. La busta dovrà riportare all'esterno la dicitura: BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTO ERP NEL PUA 05/16 AT3-AT5 DI SAN MAURO; in questo caso farà fede la data di arrivo.

Le richieste dovranno essere indirizzate al Dirigente del Settore Governo del Territorio.

Si ricorda che non verranno prese in considerazione le domande di assegnazione pervenute prima della data prevista nel presente bando e successivamente alla sua scadenza, nonché le domande che risulteranno incomplete e/o non corrette.

Si informa che, con riguardo alle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati unitamente alle domande di assegnazione, verranno effettuati i controlli previsti dalla normativa in materia; qualora da tali controlli emerga la non veridicità delle dichiarazioni rese, l'interessato decadrà dai benefici conseguiti e saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande pervenute saranno esaminate dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica - PEEP del Settore Governo del Territorio e la graduatoria dei richiedenti verrà formata e sarà approvata dal Dirigente di Settore secondo l'ordine di priorità stabilito dall'art. 23) del vigente Codice di assegnazione.

8. COMUNICAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA LEGGE 241/1990 e ss.mm.ii.

Si informa che la comunicazione del procedimento, ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990, s'intende anticipata e sostituita dal presente bando e dall'atto di adesione allo stesso da parte dell'interessato attraverso la domanda di partecipazione. L'esito della selezione verrà comunicato ai partecipanti a mezzo raccomandata o PEC ai recapiti indicati nella domanda di partecipazione. Si comunica che Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Governo del Territorio e che il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dal bando.

9. INFORMAZIONI

Per qualsiasi informazione in merito al contenuto del presente avviso è possibile contattare il Servizio Associato Attuazione Urbanistica - PEEP del Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena ai seguenti recapiti: tel. 0547/356434; e-mail: saporetti_s@comune.cesena.fc.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al vigente Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei Comparti PEEP e di aree per l'ERP nel P.R.G. 2000.

Allegati :

- A. Modulo di domanda;
- B. Scheda descrittiva di inquadramento del lotto;
- C. Scheda tecnica riepilogativa dell'area di trasformazione 05/16 AT3-AT5;
- D. Schema tipo di convenzione in diritto di proprietà (allegato A Codice di assegnazione);
- E. Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali.

Link utili :

- Codice di assegnazione delle aree produttive-polifunzionali e PEEP-ERP
<https://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252F%252FD.43536c2ed5e536adf006/P/BLOB%3AID%3D7855/E/pdf?mode=download>

Cesena, 14 Dicembre 2022.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Emanuela Antoniaci