



COMUNE DI CESENA

Servizio PEEP-ERP

P.G.N. 0071.491 del 15/11/2010

BANDO PUBBLICO

Per l'assegnazione di un lotto di **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)** NELL'AREA DI TRASFORMAZIONE

08/08 - AT5 di CALISESE

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata del Comparto 08/08 – AT5 di Calise – Via Cavecchia, approvato con deliberazione consiliare n. 222 del 10.12.2009, prevede un intervento di 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 della Giunta Comunale n°297 del 03.11.2009.

A seguito della stipulazione della Convenzione del P.U.A. da parte della Ditta lottizzante che attua il P.U.A. (denominata Ditta Attuatrice), sarà disponibile **in diritto di proprietà** un lotto di **mq. 487,00** catastalmente distinto al fg. n. 200 con la pc. n. 2.263 di mq. 487, per la costruzione di un fabbricato residenziale di tipologia condominiale da 4 alloggi circa, avente una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima di mq. 292,00 e destinato alla **LOCAZIONE CON PROPRIETA' DIFFERITA** cioè alla locazione per un periodo minimo di 10 (dieci) anni, con successiva possibilità di trasferimento della proprietà degli alloggi ai relativi locatari (affittuari); la gestione degli alloggi sarà affidata alla "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena via Pio Battistini n° 20.

La proprietà del lotto verrà ceduta dal Comune di Cesena all'Assegnatario E.R.P. individuato dal Comune attraverso il presente bando, ai sensi dell'art.10 del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione di aree edificabili nei Comparti PEEP del Comune e di aree per l'E.R.P. nel P.R.G. 2000 (R.C.A.).

Il costo presunto per l'assegnazione del lotto è di € 73.307,55 così ripartito:

- 1) **Costo area** = € 4,87 + IVA € 14.200,00 = € 14.204,87, quale importo convenzionale di cessione dell'area di compensazione aggiuntiva, che dovrà essere rivalutato in base al R.C.A. e pagato al Comune di Cesena;
- 2) **Costo opere di urbanizzazione primaria** e relative spese tecniche = € 52.295,00 (IVA esclusa), quale importo presunto a carico dell'Assegnatario E.R.P., che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice;
a garanzia di tale adempimento l'Assegnatario E.R.P. dovrà presentare alla Ditta Attuatrice idonea fideiussione pari al 100% dell'importo presunto con IVA pari ad € 58.050,00, che dovrà essere conguagliato con l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, stabilito dal loro collaudo (copia di tale fideiussione dovrà essere depositata al Servizio PEEP-ERP);
- 3) **Contributo opere di urbanizzazione secondaria** = € 5.836,68, quale importo presunto calcolato su di una S.U. massima di mq. 262,80 con riferimento ad alloggi condominiali inferiori a mq. 105 di S.U., da rideterminare al momento della richiesta del permesso di costruire sulla base della S.U. reale e dei requisiti volontari per l'edilizia sostenibile, che dovrà essere pagato al Comune di Cesena;
- 4) **Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale** = € 971,00, quale importo calcolato al 2% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 48.542,00 (IVA esclusa), a carico dell'Assegnatario E.R.P., che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice; tale contributo potrà essere conguagliato in caso di varianti alle opere di urbanizzazione primaria con aumento dei costi.

L'assegnazione in diritto di proprietà del lotto di cui sopra, sarà subordinata alla stipulazione di una **convenzione** secondo lo schema tipo allegato "A" del R.C.A., 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 tenendo conto che gli alloggi saranno destinati alla "locazione con proprietà differita" come sopradescritto; 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 via Pio Battistini n°20.

L'Assegnatario E.R.P. dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire dell'edificio e il relativo capitolato descrittivo delle opere, entro otto mesi dal ricevimento della comunicazione comunale della riserva del lotto a pena di decadenza.

E' prevista la possibilità per l'Assegnatario E.R.P. di cedere gli alloggi in locazione con proprietà differita anche prima del termine dei 10 (dieci) anni, 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 e con successiva possibilità di trasferimento della proprietà degli alloggi ai relativi locatari; 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 con proprietà differita, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

Nel caso in cui l'Assegnatario E.R.P. intenda avvalersi della sopraccitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione con proprietà differita, 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 due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere comunicata con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco. (art.12 del R.C.A.).

Il progetto dell'edificio E.R.P. dovrà rispettare le prescrizioni indicate dal PRG nella scheda tecnica della relativa Area di Trasformazione, con particolare riferimento alle Norme del piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato in data 14.09.2006, prevedendo le caratteristiche tipologiche e costruttive individuate negli elaborati tecnici del Piano Urbanistico (P.U.A.) approvato.

Il lotto E.R.P. è gravato da servitù di Elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. che potrà essere modificata o spostata attraverso richiesta scritta all'ENEL da parte dell'assegnatario E.R.P..

Il permesso di costruire relativo all'edificio E.R.P. potrà essere rilasciato contemporaneamente al permesso di costruire delle urbanizzazioni; l'inizio dei lavori dell'edificio E.R.P. dovrà essere subordinato all'inizio dei lavori del progetto di risanamento dello scarico fognario n. 146, necessario a garantire la sostenibilità di tutta l'Area di Trasformazione; il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio E.R.P. verrà rilasciato in base alle disposizioni riportate nella Convenzione del P.U.A. e nel vigente Regolamento Edilizio.

Inoltre la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna – Bologna, con nota Prot. n. 4.222 – Pos. B/4 del 14.04.2010 afferma che l'Area di Trasformazione è a rischio archeologico, per cui l'assegnatario E.R.P. dovrà eseguire "indagini archeologiche preventive" sul lotto, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza.

Ai sensi dell'art. 3A) del R.C.A., il lotto sopraccitato 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.

Tutti gli interessati compresi in tali specifiche categorie di richiedenti, potranno presentare domanda di assegnazione del lotto secondo le indicazioni contenute nei fac-simili forniti dal Servizio PEEP-ERP.

Tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica a partire dalla data del

01 Dicembre 2010 fino alle ore 13,30 del 10 Gennaio 2011

depositandole personalmente presso il Protocollo Generale del Comune.

Le domande pervenute saranno esaminate dal Servizio PEEP-ERP e la graduatoria dei richiedenti sarà approvata dal Dirigente di Settore secondo i criteri previsti all'art. 5) del vigente R.C.A..

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.

Si informa che sulle 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 scatteranno le sanzioni previste dalla legge.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al vigente Regolamento Comunale per l'Assegnazione di aree edificabili nei comparti Peep del Comune e di aree per l'E.R.P. nel P.R.G. 2000 (R.C.A.).

Cesena, 15 Novembre 2010.

IL DIRIGENTE
(Arch. Anna Maria Bisceglia)