



COMUNE DI CAVEZZO

PUBBLICO AVVISO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE CON DESTINAZIONE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE A SOGGETTI DI CUI ALL'ART. 10 COMMA 1 LETERE A), B) E C) DEL REGOLAMENTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PER IL TERRITORIO

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 22/7/2010 è stato approvato il "Regolamento per la cessione di aree situate nei piani per l'edilizia economica e popolare" (d'ora innanzi semplicemente "Regolamento");
- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 8/4/2009 è stato approvato il Piano Attuativo denominato "COMPARTO 1 DUGONI" che contiene un lotto edificabile avente natura e destinazione ad edilizia economica e popolare (PEEP) che il Comune di Cavezzo ha acquisito in proprietà con rogito a ministero del Segretario Comunale in data 28/3/2009 rep. 6214;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 29/7/2010 è stato approvato lo schemi di convenzione per la cessione a imprese di aree comprese o aventi natura di PEEP (d'ora innanzi semplicemente "Convenzione");
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 29/7/2010 è stato approvato il bando per la cessione in proprietà di un lotto di terreno edificabile avente natura e destinazione ad edilizia economica e popolare (PEEP) censito al catasto del comune di Cavezzo al fg. 22 part. 514 di mq. 2704

RENDE NOTO

che l'Amministrazione comunale procederà all'assegnazione in proprietà, ai sensi dell'art. 35 c. 11 della Legge 865/1971 di un lotto di terreno edificabile avente natura e destinazione ad edilizia economica e popolare (PEEP) censito al catasto del comune di Cavezzo al fg. 22 part. 514 di mq. 2704_, con le modalità di seguito indicate nel presente bando.

ART. 1 OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE E COSTO DELLE AREE

Il lotto oggetto del presente bando, la cui utilizzazione ha il fine unico ed esclusivo di consentire la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare, secondo quanto previsto nel Regolamento e nella Convenzione, è identificato catastalmente al foglio 22 mappale 514 di mq 2704 di superficie fondiaria con una S.U (superficie utile) edificabile pari a mq 1.639

Il prezzo di cessione del lotto è di € 112.53/mq per complessivi € 304.281,12

La cessione avverrà a mezzo di apposita convenzione contenente gli obblighi posti in capo all'assegnatario. Il possesso del bene decorre dalla data di stipula dell'atto di compravendita

ART. 2 TIPOLOGIE DI INTERVENTO.

Sono ammissibili tutte tipologie di intervento previste dal Regolamento e pertanto con l'unica esclusione delle abitazioni singole unifamiliari (villette), secondo le dimensioni ivi indicate. A titolo meramente esemplificativo, è pertanto consentita la realizzazione di condomini, villette a schiera, villette bifamiliari, maisonette, ecc. Devono comunque essere realizzati almeno 9 alloggi.

ART. 3 SOGGETTI AMMESSI

Ai sensi dell'art. 10 punti a), b) e c) del REGOLAMENTO il lotto potrà essere ceduto alle seguenti tipologie di soggetti:

- a. A.C.E.R. della Provincia di Modena ed altri Enti pubblici e società derivate a maggioranza pubblica, istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica;
- b. Cooperative Edilizie di abitazione, Cooperative di costruzione e loro consorzi, ovvero cooperative a proprietà indivisa;
- c. Imprese edili e loro consorzi compreso Cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi, associazioni di imprese e/o cooperative;

Non possono formulare domanda di assegnazione i privati di cui al punto d) dell'art. 10 del Regolamento, neppure in forma associata.

In sede di istanza la ditta dovrà dichiarare di essere in possesso dei seguenti requisiti:

- di avere natura rientrante tra quelle indicate all'art. 10 lett. a), b) e c) del Regolamento;
- a) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui 38, comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), i), m), del D. Lgs 163/2006 e nell'art. 1 bis c. 14 legge 383/2001 e ssmm.

ART. 4 REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI REALIZZATI E PREZZO DI CESSIONE

1. Gli alloggi realizzati sul lotto ceduto ai sensi del presente bando, avendo natura di edilizia economica e popolare potranno essere ceduti esclusivamente a privati che intendano destinarli a residenza principale del nucleo familiare, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché siano residenti in Italia e titolare di carta di soggiorno o in possesso di regolare permesso di soggiorno almeno biennale e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile in Italia;
- b) non essere assegnatari di un lotto o di un alloggio in un'altra area PEEP nel Comune di Cavezzo o altri comuni;
- c) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto di un alloggio nel Comune di Cavezzo o Comuni confinanti con Cavezzo o nei Comuni dell'Area Nord; si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:
 - a. sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 - b. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti;
 - c. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

- d. sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare; dove per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due
2. Gli assegnatari del lotto sono responsabili dell'accertamento, anche mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte degli interessati, dei requisiti indicati; entro il 30mo giorno antecedente la stipula dell'atto di compravendita i nominativi degli assegnatari degli alloggi dovranno essere comunicati all'amministrazione comunale, che potrà procedere agli opportuni controlli.
3. Ai sensi dell'art. 11 comma 3 lett. a) del Regolamento il prezzo di vendita dell'immobile sarà determinato inizialmente da parte del Comune, sulla base del costo di costruzione documentato, riconoscendo anche tutte le spese eventualmente sostenute per migliorie dall'impresa costruttrice e successivamente aggiornato con gli indici ISTAT; nello stesso modo verrà determinato il canone di locazione nel caso di affitto.

ART. 5 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda dovrà pervenire, pena la sua inammissibilità, all'Ufficio Protocollo del Comune di Cavezzo, entro e non oltre le ore 12 del 16/10/2010, in plico chiuso, recante all'esterno la dicitura "Istanza di per l'assegnazione di area di edilizia economica e popolare in diritto di proprietà", esclusivamente utilizzando l'apposita modulistica disponibile presso l'URP, lo sportello dell'Ufficio tecnico comunale e sul sito web del Comune di Cavezzo www.comune.cavezzo.mo.it, alla sezione news, dove è consultabile anche tutta la relativa documentazione.

La busta della domanda dovrà contenere:

- la istanza di assegnazione con relativa dichiarazione sostitutiva secondo il modello predisposto;
- la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- le copie del Regolamento e della Convenzione sottoscritte per accettazione in ogni pagina;
- la proposta tecnico-economica di massima, da cui dovranno risultare gli elementi punteggiabili indicati all'art. 6, e composto da:
 - a) la relazione descrittiva circa le tipologie e le caratteristiche dell'intervento edilizio, con riguardo in particolare agli elementi punteggiabili di cui al precedente articolo;
 - b) relativi schemi planimetrici;
 - c) un piano economico finanziario.

Non saranno accettate domande pervenute oltre tale termine, ancorché spedite a mezzo posta entro la data di scadenza del bando.

ART. 6. VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

1. Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento per la cessione di aree situate nei PEEP, le domande pervenute per l'assegnazione dei lotti, saranno valutate da una commissione tecnica appositamente nominata, la quale

- a) in seduta pubblica, valuterà l'ammissibilità delle domande pervenute, sulla base della documentazione richiesta dal bando;
- b) in seduta riservata, stilerà la graduatoria sulla base dei criteri di cui al comma 2.

2. Al fine della formazione della graduatoria, si applicheranno i seguenti criteri:

- 1) la richiesta formulata dai soggetti di cui alla lett. a) del c. 1 dell'art. 10 del Regolamento (ACER o da altri enti pubblici istituzionalmente operanti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica) ha la precedenza rispetto a quelle presentate dai soggetti di cui alle lett. b) e c) della norma richiamata;
- 2) alle domande di assegnazione presentate dai soggetti di cui alle lett. b) e c) del comma 1 dell'art. 10 del Regolamento vengo assegnati i seguenti punteggi:

a) miglioramento della prestazione energetica degli edifici rispetto ai requisiti regolamentari obbligatori:

- punti 10 per il raggiungimento della classe C di rendimento energetico;
- punti 30 per il raggiungimento della classe B di rendimento energetico;
- punti 50 per il raggiungimento della classe A di rendimento energetico.

b) costruzione di alloggi a piano terra destinati ad anziani e disabili:

- punti 5 per un 1 alloggio;
- punti 10 per due alloggi;
- punti 15 per 3 alloggi;
- punti 20 per quattro alloggi;
- punti 30 per cinque o più alloggi.

c) numero degli alloggi realizzati: 5 punti per ciascun alloggio eccedente il numero minimo prescritto di 9 alloggi;

I soggetti che totalizzano punti 0 non entrano in graduatoria, salvo il caso venga presentata una sola istanza di assegnazione, nel cui caso si procederà comunque all'assegnazione, purché ricorrano tutte le condizioni richieste.

In caso di parità, l'aggiudicazione avverrà mediante estrazione a sorte alla presenza delle part.

Non potranno essere autorizzate varianti che incidano negativamente sugli elementi che hanno condotto all'attribuzione dei punteggi (ad esempio, non potrà essere autorizzato un numero di alloggi inferiore a quello dichiarato o con minori prestazioni energetiche).

ARTICOLO 7. TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La domanda di permesso di costruire per i lavori relativi alla costruzione dei fabbricati dovrà essere inoltrata entro un anno dalla data di stipula della convenzione. Entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento di permesso di costruire i lavori dovranno essere iniziati. Entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire i lavori dovranno essere ultimati e la costruzione abitabile. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati per motivi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore su richiesta avanzata tempestivamente dal medesimo e approvata con provvedimento del Comune.

Data la dimensione dell'intervento, esso può essere suddiviso in due stralci aventi ciascuno i tempi di cui sopra, a condizione che la domanda di permesso di costruire relativa al secondo stralcio venga presentata non oltre sei mesi dalla scadenza del permesso per il primo, senza tener conto delle eventuali proroghe.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del PUA al cui interno si trova il lotto in assegnazione e il loro completamento dovrà avvenire entro il 30 novembre 2012_. Fino a quel momento non potrà essere garantita la possibilità di allacciamento alle opere di rete.

ART. 8. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DELLE SOMME

Entro 15 giorni dalla stesura del verbale di approvazione della graduatoria il Servizio competente comunica ai soggetti interessati (prenotari) con raccomandata a.r. la riserva dell'area. Entro 15 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area i prenotari corrispondono al comune a titolo di caparra /cauzione una somma pari al 10% del costo del lotto determinato nel bando. Il mancato pagamento della caparra/cauzione entro il termine fissato determina la decadenza di diritto del prenotario dall'assegnazione e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree.

Entro 15 giorni dalla determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria, il Servizio competente comunica ai soggetti interessati (assegnatari) con raccomandata a.r.

l'assegnazione definitiva. Entro 15 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area i soggetti corrispondono al comune a titolo di acconto una somma pari al 40% del costo del lotto determinato nel bando. Per assegnazione del lotto si intende la data di esecutività della determinazione di assegnazione definitiva dei lotti ai singoli acquirenti. In caso di mancato pagamento dell'acconto, il Comune trattiene la caparra/cauzione e l'assegnatario decade dall'assegnazione.

Stipula convenzione contestualmente all'atto di compravendita:

I singoli assegnatari, entro il termine di 60 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area, devono stipulare l'atto di convenzione cessione ed i soggetti corrispondono al comune a titolo di saldo la somma pari al 50% del costo del lotto determinato nel bando. Il mancato rogito delle aree assegnate alla data stabilita dall'Amministrazione comunale, per motivi ingiustificati imputabili all'assegnatario, comporterà la revoca dell'assegnazione del lotto. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipula comporta la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della caparra/cauzione, salva la facoltà dell'amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali danni maggiori subiti.

In relazione ai vincoli di finanza pubblica cui è soggetto il Comune di Cavezzo, il pagamento dell'area e la stipula del relativo atto di compravendita dovrà avvenire entro il 31.12.2010, salvo che l'Amministrazione convenga con l'assegnatario diversi termini.

ART. 9. INFOMATIVA AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.LGS 196/2003.

Si informa che i dati forniti all'Amministrazione verranno trattati a norma del d.lgs 196/2003. Titolare del trattamento è il Comune di Cavezzo, mentre il Responsabile del trattamento è l'Arch. Paolo Artioli Responsabile del Servizio per il Territorio, che è anche individuato quale Responsabile del procedimento in oggetto.

Il Responsabile del Servizio per il Territorio
Arch. Paolo Artioli