

# Bando integrale di vendita all'asta di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione

Ultimo Aggiornamento: 05/03/2007



**COMUNE DI REGGIO EMILIA**  
**AREA INGEGNERIA E GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE**  
**SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**V. S. Pietro Martire, 3 - 42100 Reggio Emilia**  
**Bando integrale di vendita all'asta di quote di edificabilità**  
**di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione**

Il dirigente del servizio gestione del patrimonio immobiliare, in esecuzione delibera di consiglio comunale n. 18935/229 del 20.10.2006 ed della propria determinazione dirigenziale n. 3504 di P.G. del 24.2.2007,

## **RENDE NOTO**

che il giorno **lunedì 11 giugno 2007**, a partire dalle ore 10,00, in un locale aperto al pubblico presso la sede del comune di Reggio Emilia, piazza Prampolini, 1, dinanzi ad apposita commissione di gara, avrà luogo un'asta per l'alienazione di quote di edificabilità di proprietà comunale da delocalizzare in aree private, per un totale di **13.842 mq. di superficie utile**. L'asta si terrà col metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo base indicato nel presente avviso ed aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

### **1. OBIETTIVI E FINALITÀ DELL'ASTA.**

Il presente bando ha la finalità di selezionare comparti di proprietà di privati sui quali ricollocare complessivamente 13.842 mq. di superficie utile di proprietà comunale a destinazione residenziale, secondo gli indirizzi assunti dal consiglio comunale con la delibera n. 18935/229 del 20.10.2006.

Le zone potenzialmente in grado di accogliere la superficie utile da delocalizzare devono essere individuate in relazione alla loro contiguità ad ambiti del territorio edificato già consolidato e sono caratterizzate in parte dalla presenza di insediamenti industriali dismessi da destinare a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, in parte dall'alternanza tra spazi liberi e coperti da tipologie edilizie unifamiliari, intercalate ad aree verdi ed a servizi. I comparti privati di ricollocazione delle quote del potenziale edificatorio di proprietà comunale da delocalizzare, dovranno essere individuati selezionando i comparti stessi in relazione alle caratteristiche oggettive delle aree nel contesto urbanistico comunale, ma anche in relazione alla qualità degli interventi edificatori proposti dai soggetti che parteciperanno alla procedura di asta, attraverso la valutazione delle proposte di insediamento, con particolare riferimento all'incentivazione dell'utilizzo di tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti.

La delocalizzazione delle superfici utili di proprietà comunale dovrà conseguire soluzioni di riassetto urbanistico-edilizio ambientalmente sostenibili e congruenti con il contesto urbano ed extra-urbano in cui saranno collocate. Per tali ragioni la commissione di gara esaminerà e valuterà le proposte di assetto planivolumetrico delle zone, corredate da uno studio delle tipologie edilizie e delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche adottate, al fine di selezionare proposte di progetto che siano informate a soluzioni basate sull'uso di materiali bioecologici ed a basso impatto ambientale, con l'adozione di soluzioni tecniche costruttive atte a contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energia rinnovabili non inquinanti per l'ambiente né dannose per la salute degli utenti, nell'ottica della sostenibilità ambientale dell'edificato.

### **2. REQUISITI DELLE AREE.**

Le aree di ricollocazione proposte dai soggetti privati che intendono partecipare all'asta devono essere state acquistate anteriormente al giorno 19/03/2004 (data di adozione della deliberazione consigliere n. 2216/41 "Adozione della variante al P.R.G. relativa a nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA.") e dovranno ricadere all'interno di:

- a) aree di trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle N.T.A.)**
- b) zone agricole periurbane (Art. 63 delle N.T.A.)**

### **2.1 Proposte relative alle aree di trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle N.T.A.).**

Le proposte presentate dovranno essere riferite a singoli comparti destinati dal P.R.G. vigente ad aree di trasformazione urbana e prevedere un aumento dell'indice di utilizzazione territoriale rispetto all'attuale previsione del P.R.G. contenuto entro il 10%, tramite l'acquisto di uno o più lotti di vendita di s.u. da delocalizzare.

Proposte con previsioni di aumenti dell'indice di utilizzazione territoriale rispetto all'attuale previsione del P.R.G. superiori al 10% saranno escluse.

E' facoltà degli offerenti presentare un'unica proposta relativa all'acquisto di uno o più lotti di vendita da **150 mq.** di s.u. cadauno.

Eventuali quote di s.u. non utilizzate nell'ambito di uno o della sommatoria di più lotti di vendita, saranno considerate come rinuncia unilaterale e non potranno essere recuperate o risarcite in alcun modo.

L'altezza massima degli edifici potrà essere ridefinita, in sede di adozione dei P.U.A., in variante rispetto al vigente P.R.G.

Gli attuatori dei comparti si impegnano a realizzare la quota di edilizia residenziale convenzionata, corrispondente al 5% della s.t complessiva o in alternativa a cederla al Comune per analoga destinazione.

### **2.2 Proposte relative alle zone agricole periurbane (Art. 63 delle N.T.A.).**

Ogni proposta presentata dovrà riguardare un singolo lotto di s.u. da **1.500 mq.** E' facoltà degli offerenti presentare più proposte per più lotti.

Le proposte presentate dovranno:

1. prevedere un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,2 mq/mq;
2. avere superficie territoriale minima di **7.500 mq;**
3. non prefigurare una accessibilità diretta dal sistema delle tangenziali;
4. non prefigurare una accessibilità diretta sulla via Emilia;
5. attenersi a zone servite da viabilità adeguata e quindi non configurarsi come zone intercluse;
6. attenersi a zone contigue rispetto al territorio edificato già consolidato a destinazione residenziale almeno per il 25% dell'intero perimetro.

Ulteriori vincoli posti alle aree periurbane e loro attuazione.

Relativamente alle aree ricadenti in zone agricole periurbane ed assoggettate dal P.R.G. vigente ai "Vincoli specifici dello strumento urbanistico", si richiama la disciplina di cui all'art. 68 delle N.T.A.

Limitatamente alle aree periurbane, dovrà essere **ceduta al Comune il 40%** della superficie territoriale, da destinarsi successivamente e con apposita deliberazione consigliere ad edilizia residenziale pubblica, servizi e attrezzature di quartiere e verde pubblico.

L'intervento edilizio sarà vincolato alla stipula di apposita convenzione urbanistica, che dovrà disciplinare la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, nonché i tempi e modi per la concreta realizzazione delle relative opere.

### **3. NORME RELATIVE ALLA VENDITA.**

La s.u. da delocalizzare verrà attribuita, in via prioritaria, alle aree di trasformazione urbana con il meccanismo previsto al successivo art. 3.1.

L'eventuale quota di s.u. eccedente le offerte presentate sulle aree di trasformazione urbana, verrà assegnata alle aree in zone agricole periurbane con il meccanismo previsto all'art. 3.2 .

### **3.1 Vendita di lotti di s.u. da attribuire ad aree di trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle N.T.A.).**

Il corrispettivo stabilito dall'amministrazione comunale, quale prezzo base d'asta, per la cessione di potenziale edificatorio suddiviso in lotti da **150 mq. di s.u.** è pari ad **€ 70.000,00**

per ciascun lotto (oltre ad I.V.A., se dovuta).

La commissione definirà la graduatoria relativa alle offerte, mediante i criteri di cui all'articolo 4; essendo facoltà degli offerenti presentare un'unica proposta relativa all'acquisto di uno o più lotti di vendita di s.u., tali criteri verranno applicati in termini assoluti per ogni singola proposta pervenuta, con riferimento all'acquisto di uno solo o più lotti di vendita (in quest'ultimo caso il prezzo offerto sarà valutato come media riferita al numero di lotti di cui si propone l'acquisto).

Successivamente si procederà all'aggiudicazione provvisoria dei lotti da 150 mq. di s.u. cadauno, attraverso l'individuazione dei soggetti aggiudicatari.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché di importo non inferiore al prezzo base.

### **3.2 Vendita di lotti di s.u. da attribuire a zone agricole periurbane (Art. 63 delle N.T.A.).**

Il corrispettivo stabilito dall'amministrazione comunale, quale prezzo base d'asta per la cessione di potenziale edificatorio suddiviso in lotti da **1.500 mq. di s.u.**, è differenziato su base territoriale, con riferimento particolare a quattro zone geografiche, distinte per valore di mercato delle aree fabbricabili del comune di Reggio Emilia, di seguito elencate:

	<b>Descrizione</b>	<b>Prezzo a base d'asta (€/lotto da 1.500 mq. di s.u. ) oltre ad I.V.A., se dovuta</b>
<b>ZONA 1 Sud/ovest</b>	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio delle circoscrizioni 3,4 e 5	<b>730.000,00</b>
<b>ZONA 2 Sud/Est</b>	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio della circoscrizione 6	<b>500.000,00</b>
<b>ZONA 3 Nord/Ovest</b>	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio delle circoscrizioni 2 e 8	<b>400.000,00</b>
<b>ZONA 4 Nord/Est</b>	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio della circoscrizione 7	<b>250.000,00</b>

#### **Ogni offerta dovrà essere relativa ad un singolo lotto di s.u. da 1.500 mq.**

Al fine di distribuire equamente sul territorio comunale le superfici da delocalizzare, per ogni zona geografica di cui alla tabella precedente verrà definita la graduatoria relativa alle specifiche offerte, mediante i criteri di cui all'articolo seguente e fermo restando che, per ogni zona geografica, non sarà ammessa l'aggiudicazione di più di 4 lotti.

Successivamente si procederà all'aggiudicazione provvisoria di eguali quantità di superficie utile, suddivise in lotti da **1.500 mq.** cadauno, attraverso l'individuazione di uno o più soggetti aggiudicatari, partendo dai primi in graduatoria nelle singole zone e procedendo dalla zona 1 alla zona 4.

Con il medesimo criterio si aggiudicheranno i successivi lotti di s.u. (procedendo sempre dalla zona 1 alla zona 4) ai secondi, ai terzi, ecc... in graduatoria.

Qualora, al termine di tale aggiudicazione, dovesse residuare una quota di superficie utile inferiore a **1.500 mq.** (pari alla differenza fra la superficie delocalizzata nelle aree di trasformazione urbana e quella delocalizzata nelle zone agricole periurbane), si procederà ad aggiudicazione della stessa partendo dalla prima offerta esclusa nella zona geografica successiva all'ultima assegnazione.

Con riferimento ad ogni zona geografica, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché di importo non inferiore al relativo prezzo base.

#### 4. CRITERI DI SELEZIONE.

L'aggiudicazione è effettuata col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che viene individuata mediante l'attribuzione di punteggi alle singole offerte esaminate, sulla base degli elementi, criteri di valutazione e dei rispettivi fattori ponderali di seguito elencati:

**a) prezzo offerto**, che deve essere in aumento sul prezzo a base d'asta, con aumenti pari o multipli del 2,5% rispetto al prezzo a base d'asta. Nel caso di unica offerta relativa a più lotti da attribuire ad aree di trasformazione urbana, il prezzo offerto sarà valutato come media riferita al numero di lotti di cui si propone l'acquisto.

peso massimo: Wa) **punti 60**;

**b) analisi del sito**, ovvero il progetto dell'intervento edilizio dovrà discendere da una analisi che dimostri una congrua utilizzazione delle opportunità del sito proposto, finalizzata al contenimento del rischio espositivo rispetto ai fattori di rischio naturali presenti (campo elettrico e magnetico), elementi perturbanti di origine geologica (corsi d'acqua sotterranei, faglie telluriche) e rispetto inoltre ad eventuali fattori di rischio di origine antropica presenti (elettrodotti, cabine di trasformazione, industrie, assi viari, aree agricole in cui siano utilizzati prodotti chimici o nocivi...). Dovranno inoltre essere valutate le caratteristiche dell'area proposta in relazione al suo inserimento nel contesto urbanistico, infrastrutturale e dei servizi (con specifico riferimento al sistema dei trasporti pubblici).

peso massimo: Wb) **punti 5**;

**c) risparmio energetico, idrico e utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile**, ovvero il progetto dell'intervento edilizio dovrà prevedere, a partire dalle caratteristiche del contesto climatico e geomorfologico e attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, non inquinanti e non dannose per la salute dell'utente, l'utilizzo di sistemi ed elementi tecnici / tecnologici per la riduzione dei consumi energetici ed idrici in grado di soddisfare almeno le seguenti caratteristiche:

1. installazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo estivo;
2. una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa, stimato in 180 l/giorno abitante, attraverso una serie di dispositivi, tra loro compatibili, da applicare all'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento;
3. efficienza energetica: il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (fep), inteso come la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo, misurato in Kwh/mqa, dovrà essere  $\leq 70\%$  del valore limite per il fep determinato dal D.Lgs. 192 del 19-08-05 (allegato C, tab. 1), in funzione del rapporto di forma dell'edificio (S/V) e dei gradi giorno (GG) della zona climatica a cui appartiene il Comune di Reggio Emilia, ovvero 2560.

Si indicano di seguito i valori minimi e massimi per Reggio Emilia calcolati per rapporti di S/V pari a 0.2 e 0.9:

	<0,2	>0,9
D.Lgs 192	48	128
70% D.Lgs 192	33	89

dove:

V = volume lordo, espresso in metri cubi, delle parti di edificio riscaldate.

S = superficie, espressa in metri quadrati, che delimita verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il volume riscaldato V.

Per valori intermedi S/V fra 0.2 e 0.9 si procede per interpolazione lineare.

I calcoli del fep sono eseguibili con metodi che garantiscano risultati conformi alle migliori regole tecniche, ai sensi dell'allegato I, art.16 del D.l. 192 del 19-08-05.

4. comfort estivo: il fattore di inerzia termica, di ciascuno spazio interno all'edificio, deve essere  $i \geq 1.5 [m^2/m^2]$ .

Il fattore di inerzia termica  $i$  misura l'attitudine del contorno opaco di uno spazio, ad accumulare calore e a riemetterlo lentamente e con ritardo, verso lo spazio stesso.

Ai fini del calcolo, vanno considerate tutte le superfici che delimitano lo spazio, (pavimento, soffitto, muri, tramezzi, porte etc.) non esposte al sole.

Si considerano protette dal sole tutte le superfici: rivolte a nord; protette da schermi tipo tende esterne o frangisole, edifici prospicienti; affacciate su vani scala, ripostigli, ecc..

Si considera protetta dal sole anche la porzione di chiusura, compresa tra la sua superficie interna ed un eventuale strato di materiale isolante, avente resistenza termica  $Re > 1.75 m^2 \text{ } ^\circ\text{C/W}$  ( $Re = s/\lambda$ ).

Al fine di aumentare l'indice di inerzia termica  $i$ , è consigliabile dotare tutte le aperture vetrate esposte a Est, Sud, Ovest di elementi di ombreggiamento (brise-soleil, sporti, tende esterne, ecc.), tali da evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio, senza contrastare l'apporto energetico dovuto al soleggiamento invernale.

Per calcolare il fattore di inerzia termica, si determina il coefficiente  $f$  della parete, in funzione della massa superficiale  $m$  (kg/mq) della parete stessa, come nella seguente tabella:

$m$  superiore o uguale 200  $f=1$

$m$  tra 200 e 100  $f=2/3$

$m$  tra 100 e 50  $f=1/3$

$m$  inferiore o uguale 50  $f=0$

Si determina quindi, la superficie equivalente delle superfici interne del locale,  $S_{leq}$ , espressa in  $m^2$ , come sommatoria estesa al numero  $n$  di partizioni interne e/o chiusure che risultano protette dal sole:

$$S_{leq} = S_1 f_1 + S_2 f_2 + \dots = \sum S_i f_i$$

Il fattore di inerzia  $i$  è ottenuto infine, dal rapporto fra il valore della superficie lorda equivalente  $S_{leq}$  e la superficie del pavimento del vano  $S_p$ :

$$i = S_{leq} / S_p = (\sum S_i f_i) / S_p$$

Nelle precedenti formule:

$S_p$  = superficie del pavimento del vano;

$S$  = superfici delle partizioni interne e delle chiusure utilizzate nel calcolo;

$f$  = coefficienti calcolati in funzione della massa per unità di superficie;

$m$  = massa per unità di superficie delle partizioni interne e/o chiusure (la  $m$  da utilizzare nei calcoli è quella specificata nella precedente tabella);

$R$  = resistenza termica del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

$s$  = spessore del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

$\lambda$  = conducibilità termica del materiale costituente il rivestimento.

peso massimo:  $W_c$ ) **punti 10;**

**d) utilizzo di tecnologie costruttive bioclimatiche e non inquinanti** al fine di favorire la sostenibilità ambientale e l'attenzione, nella progettazione, all'ambiente *indoor*. In particolare nella realizzazione dell'intervento si dovrà prevedere:

1. il controllo dell'inquinamento elettrico e magnetico interno: si dovrà produrre la descrizione delle tecniche impiegate per ottenere la limitazione dell'esposizione a campi elettromagnetici indotti, in particolare nei locali dove si staziona di più (stanze da letto, soggiorni) attraverso la disposizione della rete impiantistica, uso di sistemi di schermatura, uso di sistemi di messa a terra;

2. l'utilizzo di materiali edilizi ecologici, non inquinanti per l'ambiente né dannosi per la salute degli utenti: dovranno essere specificati, indicando le caratteristiche dei materiali utilizzati per realizzare le singole parti degli edifici, strutture, finiture ed impianti;

3. *comfort* igrotermico conseguibile attraverso un insieme coordinato di interventi volti a garantire condizioni di benessere ambientale: dovranno essere descritti i sistemi impiegati volti a garantire condizioni di benessere ambientale;

4. *comfort* acustico: descrizione delle soluzioni impiegate per minimizzare i livelli sonori indotti dall'ambiente e dalle attività interne ed esterne al lotto.

peso massimo:  $W_d$ ) **punti 10;**

**e) verde di pertinenza come elemento climatico - ambientale.** In particolare nella realizzazione dell'intervento si dovrà prevedere l'allestimento dell'area a verde di pertinenza considerando gli elementi che lo costituiscono come conseguenza degli elementi di valutazione di cui ai punti precedenti e come elementi attivi in relazione al microclima, al controllo del soleggiamento e dell'apporto termico nelle diverse stagioni, al controllo dell'inquinamento acustico, dell'inquinamento atmosferico, alla depurazione batteriologica e alla fissazione delle polveri e dei composti di piombo.

peso massimo:  $W_e$ ) **punti 5;**

**f) qualità architettonica e edilizia** del complesso residenziale e del sistema abitativo proposto. Il progetto architettonico verrà valutato in funzione della sua capacità di rispettare le esigenze urbanistiche ed ambientali del contesto; della qualità e originalità delle soluzioni funzionali e delle scelte tecnologiche adottate; nonché dell'armonica scelta delle caratteristiche strutturali, confrontata con le soluzioni architettoniche e impiantistiche proposte.

peso massimo:  $W_f$ ) **punti 10;**

per un peso totale di 100, di cui 60 attribuito all'offerta economica e 40 attribuito all'offerta tecnica.

A documentazione di quanto sopra dovrà essere presentato, ai fini della valutazione da parte della commissione giudicatrice, quanto prescritto al seguente articolo 6. ("Offerta tecnica"). L'attribuzione del punteggio a ciascun concorrente avverrà applicando il metodo aggregativo-compensatore, altrimenti detto della somma pesata, con la formula di cui all'allegato B del D.P.R. 554/99.

La formula contenuta nell'allegato B, che sarà applicata, è la seguente:

$$C(i) = W_a * V(i)_a + W_b * V(i)_b + W_c * V(i)_c + W_d * V(i)_d + W_e * V(i)_e + W_f * V(i)_f$$

Dove:

$C(i)$  = indice di valutazione dell'offerta i-esima, arrotondata alla terza cifra decimale;

$W_a, W_b, W_c, W_d, W_e, W_f$  = peso o punteggio attribuito ad ogni elemento;

$V(i)_a, V(i)_b, V(i)_c, V(i)_d, V(i)_e, V(i)_f$  = sono coefficienti compresi tra 0 e 1, espressi in valore centesimale, arrotondati alla terza cifra decimale, attribuiti al concorrente i-esimo (il coefficiente è pari a 0 in corrispondenza della prestazione minima offerta, e pari a 1 in corrispondenza della prestazione massima offerta).

Ai fini della determinazione del coefficiente  $V(i)_a$ , relativo all'offerta i-esima, per ognuna delle zone geografiche di cui all'art. 3.2 o per le aree di trasformazione urbana "Tu" di cui all'art. 3.1, il prezzo massimo offerto sarà equiparato ad uno, ed allo stesso saranno ragguagliati i prezzi inferiori attraverso interpolazione lineare, ponendo il prezzo a base di gara per la zona geografica o "Tu" cui l'offerta è riferita pari a 0.

Ai fini della determinazione dei coefficienti  $V(i)_b, V(i)_c, V(i)_d, V(i)_e, V(i)_f$ , relativi all'offerta i-esima, per ognuno degli elementi di valutazione tecnica sub b), sub c), sub d), sub e) e sub f), verranno attribuiti discrezionalmente, dalla commissione di gara, coefficienti variabili tra zero ed uno, espressi in valore centesimale, che corrisponderanno ai coefficienti definitivi.

## **5. REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Le proposte dovranno essere presentate da coloro che sono proprietari delle aree di ricollocazione in base a contratto definitivo (o preliminare registrato con data certa) antecedente al 19/03/2004, data di adozione della deliberazione consigliere n. 2216/41 "Adozione della variante al P.R.G. relativa a nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA."

In caso di comproprietà, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari.

Ogni offerente dovrà:

a) non essere interdetto, inabilitato o fallito, in stato di liquidazione o di concordato preventivo o di altra analoga situazione e non avere in corso, a suo carico, procedure per la dichiarazione

di nessuno di tali stati;

b) non avere a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione:

- nel caso di persone fisiche: da parte della persona stessa;
- nel caso di impresa individuale: da parte del titolare della medesima;
- nel caso di società in nome collettivo o in accomandita semplice: da parte di tutti i soci;
- nel caso di ogni altro tipo di società: da parte degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza.

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare, né la cessione dell'aggiudicazione.

#### **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà far pervenire il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione all'archivio generale in via Mazzacurati, 11, 42100 Reggio Emilia, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 13,00 del giorno lunedì 4 giugno 2007**.

Gli orari di apertura dell'archivio sono: lunedì-venerdì 8,30-13,00, sabato 8,30-12,30, martedì e giovedì anche 15,00-17,00.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, le offerte pervenute oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'archivio comunale e non la sua data di spedizione.

Il plico deve essere chiuso e sigillato con ceralacca, o con altro mezzo idoneo a garantirne la segretezza del contenuto, controfirmato sui lembi di chiusura e deve riportare all'esterno le seguenti indicazioni:

- il mittente,
- la dicitura "Offerta per acquisto di superficie utile da delocalizzare di proprietà del comune di Reggio Emilia",
- la zona di appartenenza dell'area così come definita all'art. 3 ("Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" o "Zona 4" per le proposte relative ad aree in zona agricola periurbana, oppure "Area Tu" per le proposte relative ad aree di trasformazione urbana).

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta chiuse ed idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno la dicitura "A - documentazione", "B - offerta tecnica" e "C - offerta economica".

Nella busta "A - documentazione" devono essere contenuti i seguenti documenti:

**1. ricevuta** attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, BIPOP-CARIRE, gruppo Capitalia, p.zza Prampolini, 4, Reggio Emilia.

Il deposito cauzionale è pari al **10%** del prezzo a base d'asta per :

- un lotto di s.u., nell'ambito delle zone agricole periurbane di cui alla tabella art. 3.2
- uno o più lotti di s.u., per le aree di trasformazione urbana.

Il deposito cauzionale può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- deposito infruttifero in contanti o con assegno circolare non trasferibile intestato al tesoriere del comune di R.E., da effettuarsi sul c/c n. 1900170,
- fideiussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa, validità fino ad espressa liberatoria del comune.

Sono cause di esclusione dalla gara la mancanza della ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale e l'effettuazione del deposito cauzionale per importo inferiore a quello previsto nel presente bando.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari o esclusi dalla gara entro 30 giorni decorrenti dalla determinazione dirigenziale di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà:

- trattenuto in conto prezzo, se costituito mediante denaro o assegno circolare,
- svincolato dopo che il contratto stipulato sarà divenuto efficace, se il deposito è stato costituito mediante fideiussione,
- incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in

cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.

**2. dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio**, da presentare a pena di esclusione dalla gara e con cui il concorrente dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

Ø per le persone fisiche, nome e cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale, regime patrimoniale (se coniugato); per gli altri soggetti, denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante dell'ente,

Ø recapito telefonico, fax, posta elettronica,

Ø i dati dell'eventuale iscrizione alla C.C.I.A.A.

Ø se agisce in rappresentanza di altri soggetti. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato e dell'atto che conferisce il potere di rappresentanza,

Ø di possedere tutti i requisiti soggettivi previsti al punto 5.,

Ø di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente le condizioni di vendita e gli oneri a carico dell'acquirente previsti nel presente avviso d'asta;

Ø gli estremi identificativi completi del proprio c/c bancario, da utilizzarsi nei casi in cui il Comune debba restituire all'offerente le somme da questi pagate,

Ø di essere a conoscenza del fatto che, a seguito dell'aggiudicazione definitiva dei singoli lotti di vendita di s.u. e della conseguente stipula dei relativi contratti (sottoposti a condizione sospensiva), il comune di Reggio Emilia dovrà intraprendere, per i comparti oggetto di aggiudicazione, l'iter amministrativo di variante urbanistica e che tale iter prevede l'emissione di pareri obbligatori e vincolanti da parte degli enti preposti e quindi l'approvazione da parte del consiglio comunale. In caso di mancata approvazione della variante urbanistica, verranno restituiti gli importi già corrisposti al Comune, senza interessi o risarcimenti a qualunque titolo;

Ø di accettare espressamente che il conseguimento dell'effettiva attribuzione/aumento di s.u. sull'area oggetto della proposta, deriverà dalla stipula del contratto tramite rogito notarile e dalla necessaria approvazione della relativa variante urbanistica;

Ø di accettare la condizione per cui il permesso di costruire che sarà richiesto per l'edificazione (non prima che il contratto di acquisto della s.u. sia divenuto efficace) dovrà contenere e sviluppare in maggiore dettaglio le elaborazioni presentate in sede di offerta, per cui dovrà essere corredato di tutte le relazioni e studi tecnici specialistici necessari a dimostrare il rispetto e lo sviluppo di quanto proposto in sede di offerta per l'acquisizione del lotto, ed inoltre di apposito manuale d'uso per i futuri residenti, idoneo a garantire un corretto stato di esercizio del fabbricato al fine di non alterarne i requisiti e le caratteristiche costruttive; il progetto dovrà essere coerente sviluppo della proposta complessiva presentata in sede di offerta. In sede di istruttoria tesa al rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste tutte le integrazioni del caso, qualora si ritenesse la documentazione inoltrata non sufficiente rispetto alla proposta progettuale complessiva prodotta in sede di offerta. Detta documentazione dovrà essere presentata con il corredo ed a supporto della convenzione attuativa da approvare prima del rilascio del permesso di costruire,

Ø la conoscenza di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000, artt. 75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi;

**3. copia fotostatica** (non autenticata) di un valido documento di riconoscimento di colui che sottoscrive la dichiarazione di cui al precedente punto 2.

Nella busta "B – offerta tecnica" devono essere contenuti i seguenti documenti:

**1. documentazione** relativa alle caratteristiche urbanistiche dell'area, in particolare:

a) indicazione della zona (ved. art. 3) cui è riferita l'area oggetto dell'offerta: "Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" o "Zona 4" per le proposte relative alle aree in zona agricola periurbana, oppure "Area Tu" per le proposte relative ad aree di trasformazione urbana;

b) individuazione cartografica dell'area sulla tavola di P.R.G.;

c) estratti catastali con numero foglio e mappali;

d) superficie territoriale;

- e) indice di utilizzazione territoriale comprensivo della eventuale volumetria delocalizzata;
- f) tavola di inquadramento con individuato il sistema di accesso all'area (scala 1:500);
- g) tavola di inquadramento territoriale con evidenziate le stazioni o fermate di linee automobilistiche o tranviarie o del sistema di trasporto ferroviario metropolitano più prossime all'area in oggetto (scala 1:5000);
- h) individuazione cartografica del perimetro dell'area confinante con insediamenti esistenti e stima della percentuale in rapporto al perimetro complessivo dell'area (scala 1:500);
- 2. documentazione** relativa all'**analisi del sito**, consistente in: documentazione descrittiva, grafica, fotografica, preordinata allo sviluppo della proposta di assetto planivolumetrico della zona corredata da studio delle tipologie edilizie, a firma di tecnico abilitato; gli elaborati grafici non potranno essere inferiori alla scala 1:500;
- 3. documentazione** relativa al **risparmio energetico, idrico e all'utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile**, consistente in apposita relazione contenente la metodologia progettuale esplicativa dei sistemi che saranno impiegati, degli elementi tecnici / tecnologie che saranno impiegati e delle modalità con cui sarà edificato l'intervento, a firma di uno o più tecnici abilitati; la relazione potrà essere corredata da elaborati grafici;
- 4. documentazione** relativa all'**utilizzo di tecnologie costruttive bioclimatiche e non inquinanti** e all'ambiente *indoor*, consistente in apposita relazione contenente la metodologia progettuale esplicativa dei sistemi impiegati e delle modalità con cui sarà edificato l'intervento, a firma di uno o più tecnici abilitati; la relazione potrà essere corredata da elaborati grafici;
- 5. documentazione** relativa al **verde di pertinenza come elemento climatico – ambientale**, consistente in apposita relazione contenente la metodologia progettuale esplicativa corredata da apposita planimetria, in scala non inferiore ad 1:500;
- 6. progetto planivolumetrico** dell'intervento da realizzare, oltre a **studi planimetrici** delle tipologie edilizie, con elementi indicativi delle unità immobiliari. Il planivolumetrico non potrà essere in scala inferiore ad 1:500; gli studi planimetrici delle tipologie edilizie non potranno essere in scala inferiore ad 1:200.

Si precisa che:

- la documentazione di cui ai precedenti punti 2.- 6. dovrà essere in forma di schede fascicolate: il fascicolo dovrà essere costituito, a scelta del concorrente, da un numero massimo di n. 5 (cinque) schede di formato A3, ovvero da un numero massimo di 10 (dieci) schede di formato A4;
- la documentazione di cui sopra va sottoscritta da uno o più tecnici abilitati e comunque, in ogni sua pagina dall'offerente;
- gli studi planimetrici degli edifici, in scala minima 1:200, dovranno contenere l'indicazione di particolari esplicativi in scala adeguata a dimostrazione di quanto contenuto nella ulteriore documentazione costituente l'offerta tecnica;
- alle relazioni contenenti la descrizione dei criteri progettuali utilizzati, le soluzioni proposte, la giustificazione della realizzabilità del progetto, le scelte tecnico-costruttive, con particolare riferimento alle motivazioni delle scelte operate in merito alle soluzioni bioecologiche di cui sopra, in particolare per ogni singolo sottoelemento indicato al paragrafo 5, dovrà essere allegata una scheda tecnica sintetica formato A4 nella quale siano sintetizzati i contenuti e le scelte progettuali ed illustrate specificamente le scelte operate, i materiali scelti e le tecniche costruttive;
- la documentazione dovrà contenere la descrizione dei materiali che si intendono scegliere ed un programma dei lavori, unitamente ad una sintetica indicazione dei costi a MQ di S lorda da edificare.

Nella busta "C - offerta economica" deve essere contenuto, a pena di esclusione dalla gara, il seguente documento:

**offerta**, in bollo da euro 14,62, con indicazione chiara e precisa, senza correzioni, del prezzo offerto per:

- un lotto di s.u., nell'ambito delle zone agricole periurbane di cui alla tabella art. 3.2
- uno o più lotti di s.u., per le aree di trasformazione urbana.

Deve essere indicato **sia il prezzo totale offerto, sia l'aumento offerto sul prezzo a base d'asta** (vedi art. 4. a), espressi sia in cifre che in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, con firma leggibile e per esteso.

## 7. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

La commissione giudicatrice, sulla base dei punteggi complessivi attribuiti a ciascun concorrente, procederà come segue;

- a) alla redazione della graduatoria dei concorrenti suddivisi per zone di cui all'art. 3 ("Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" o "Zona 4" per le proposte relative ad aree in zona agricola periurbana, oppure "Area Tu" per le proposte relative ad aree di trasformazione urbana);
- b) per le proposte relative ad aree di trasformazione urbana, pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più alto e, di seguito, in ordine di graduatoria, fino all'eventuale esaurimento dei lotti di vendita da 150 mq. di s.u. cadauno, considerando che ogni offerta può essere relativa ad uno o più lotti;
- c) per le proposte relative ad aree in zona agricola periurbana, partendo dalla zona 1, pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più alto in tale zona, passando successivamente ad analoga aggiudicazione provvisoria per la zona 2 e così via fino alla zona 4. In mancanza di offerte relative ad una o più zone, si passerà alla aggiudicazione relativa alla prima zona utile successiva. Si procederà poi ad assegnare i lotti di s.u. residui ripartendo dalla zona 1 o, in assenza di ulteriori offerte, dalla prima zona utile, al concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo secondo in graduatoria (e successivamente terzo, quarto, quinto, ecc...), passando successivamente ad analoga aggiudicazione provvisoria per la zona seguente fino ad esaurimento dei lotti di s.u.

## 8. STIPULA DEL CONTRATTO.

Dopo aver compiuti i dovuti accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dagli offerenti, con determinazione dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva dei vari lotti di s.u.

Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi sarà l'esclusione della relativa offerta e la conseguente ridefinizione delle graduatorie.

Gli aggiudicatari dei vari lotti verranno invitati a presentarsi alla stipula del contratto entro il termine di 30 giorni, previo pagamento dell'**acconto pari al 50% dell'intera somma offerta**, decurtata dell'importo del deposito cauzionale (se costituito mediante denaro o assegno circolare). Il contratto stipulato sarà sottoposto a condizione sospensiva dell'avvenuta approvazione della variante urbanistica, il cui iter amministrativo verrà avviato dal Comune dopo la stipula del contratto.

Qualora la variante urbanistica non venga approvata dal consiglio comunale entro il termine di 24 mesi dalla stipula del contratto, l'aggiudicatario avrà la facoltà di recesso ed in tal caso gli verranno restituiti gli importi già corrisposti al Comune, senza interessi o risarcimenti a qualunque titolo.

Una volta approvata da parte del consiglio comunale la variante urbanistica, l'aggiudicatario verrà invitato, entro il termine di 30 giorni, al **pagamento del saldo pari al 50% dell'intero importo offerto** e, infine, il notaio sancirà la definitiva efficacia del contratto stipulato.

Il contratto sarà stipulato da un notaio scelto dal Comune, con spese a totale carico dell'acquirente.

## 9. AVVERTENZE E NORME FINALI.

1. Ogni singolo plico di offerta relativa ad aree di trasformazione urbana potrà essere relativo all'acquisto di uno o più lotti di vendita da **150 mq.** di s.u. cadauno;
2. ogni singolo plico di offerta relativa ad aree in zona agricola periurbana dovrà essere relativo all'acquisto di **un solo** lotto di vendita da **1.500 mq.** di s.u.; è tuttavia facoltà degli offerenti presentare più offerte separate per l'acquisto di singoli lotti;
3. per quanto non espressamente contemplato dal presente bando valgono le norme contenute nel regolamento di contabilità generale dello stato di cui al R.D. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. le informazioni potranno essere richieste entro il termine di 30 giorni dall'inizio della pubblicazione del presente bando, scrivendo al seguente indirizzo e-mail: [delocalizzazione@municipio.re.it](mailto:delocalizzazione@municipio.re.it);

Entro i successivi 15 giorni, le risposte alle richieste di informazioni saranno inserite in apposita scheda, che potrà essere consultata dagli interessati accedendo al sito internet

<http://www.municipio.re.it/>, nella sezione "in primo piano";

5. il responsabile del procedimento di gara è Carlo Chiesa, direttore dell'area ingegneria e gestione delle infrastrutture; segreteria Enrica Colella, tel. 0522/456155;

6. ai sensi del D.lgs 30.06.2003 n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti all'asta saranno raccolti e trattati, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, esclusivamente nell'ambito ed ai fini del procedimento di gara, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi; titolare del trattamento è il comune di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, lì 27.2.2007

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE

DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE Rodolfo Galloni