



COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILI

I.D. n. **229**
in data **20-10-2006**
P.G. n. **18935**

L'anno **duemilasei** addì **20-venti-** del mese di **ottobre** alle ore **16:00** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

INDIRIZZI PER L'ALIENAZIONE DI QUOTE DI CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATE ALLA DELOCALIZZAZIONE.

erano presenti i seguenti Consiglieri:

DELRIO Graziano	Sì	RIVA Matteo	Sì
SCARPINO Salvatore	Sì	VENA Donato	Sì
OLIVO Antonio	No	ZINI Sebastiano	Sì
CORRADINI Franco	Sì	FERRIGNO Alberto	Sì
VECCHI Luca	Sì	SASSI Matteo	Sì
D'ANDREA Ernesto	Sì	DONELLI Paola	No
MONTANARI Valeria	Sì	FANTINI Marco	Sì
RINALDI Carla	Sì	POLI Mario	Sì
PRATI Gianni	Sì	GIAMPAOLI Vanda	Sì
ANCESCHI Alessandro	Sì	MARZIANI Marco	Sì
RINALDI Nando	Sì	MALATO Emiliano	Sì
CORSI Romano	No	GRASSI Prospero	Sì
BEDOJNI Giuliano	No	BALDI Carlo	Sì
SALSI Roberto	Sì	CORRADINI Achille	Sì
BALLARINI Ivano	Sì	DE LUCIA Carmine	Sì
MONTIPO' Gino	Sì	EBOLI Marco	Sì
LA SALA Giovanni Battista	Sì	LOMBARDINI Tommaso	Sì
PRANDI Marco	Sì	RIZZO Antonio	Sì
COLOSIMO Francesco G.	Sì	MONDUCCI Mario	Sì
FORNACIARI Marco	Sì	GIOVANNINI Giacomo	Sì
GRILLONE Innocenza	No		

Consiglieri presenti: **36**

Presiede: **RINALDI Nando**

Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG 99) approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27.06.2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.07.2001;
- l'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, dal titolo "Ambiti di trasferimento delle volumetrie", stabilisce che negli elaborati progettuali di Piano sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici - definiti "Ambiti di trasferimento delle volumetrie" - costituiti da aree libere e/o edificate ("aree di decollo"), che potranno essere liberate dalla capacità edificatoria esistente e/o previste dal Piano - nonché da usi urbanisticamente incompatibili – per essere destinate ad usi pubblici/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico ed ambientale del territorio;
- in proposito il punto 02 del medesimo articolo 85 stabilisce che le volumetrie esistenti e/o previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici programmi di "ricollocazione delle cubature" promossi dall'Amministrazione comunale; programmi che rilocalizzeranno le volumetrie, o parti di esse – individuando le "aree di atterraggio" - e definiranno gli usi pubblici e privati delle aree liberate;
- tra le aree sulle quali sono presenti volumetrie e/o usi incongrui da trasferire ve ne sono anche alcune di proprietà del Comune di Reggio Emilia;
- con deliberazione consigliere n. 2216/41 del 19.03.2004 "Adozione della variante al PRG relativa a nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA" venivano individuati alcuni ambiti oggetto di trasferimento delle volumetrie di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per i quali si precisava quanto segue: *"Infine si prevede la delocalizzazione di altri beni di proprietà pubblica interessati da opere pubbliche (viabilità e parcheggi). Dal punto di vista procedurale, la ricollocazione di tutti i beni di proprietà pubblica sarà oggetto di un bando pubblico volto alla ricerca di aree su cui trasferire i volumi o le superfici previste di proprietà pubblica. Il bando inviterà i soggetti interessati a presentare formali proposte la cui idoneità sarà valutata secondo una griglia di criteri esplicitata nel suddetto bando. Per un maggior dettaglio si veda la Tabella 1 allegata alla relazione riguardante "Nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici*

previste” in cui vengono elencati i nuovi ambiti di trasferimento proposti, nonché il destino delle aree, una volta che verranno liberate dalle volumetrie esistenti o dalle superficie previste.”

- la tabella 1, contenuta nella relazione illustrativa di cui alla precitata delibera, contiene la previsione delle seguenti proprietà comunali, indicate quali ambiti di trasferimento (“aree di decollo”):

N°	Ambito di trasferimento	Destinazione ambito di trasferimento
R1	Edifici siti in via Gabelli	Viabilità
R2	Edificio sito in via Beethoven	Parcheggio
R4	Edifici rurali dismessi, stadio Giglio	Parcheggio
R6	Edifici siti in area Compagnoni-Fenucci	Verde pubblico/viabilità – parcheggio
R7	Superficie utile prevista in area di trasformazione TU-13 (ex Locatelli)	Attrezzature di interesse pubblico
R13	Edifici in zona Aeroporto	Agricola a valenza paesaggistica

- con deliberazione Consiliare n.5237/64 del 23-03-2005 si è provveduto ad approvare la variante di cui sopra;
- come desumibile dalla relazione estimativa prodotta dal Servizio Patrimonio (Allegato 1), la capacità edificatoria complessiva da trasferire - relativa agli ambiti previsti nella predetta tabella - ammonta a complessivi 13.842 mq di Su;

Considerato che:

- la cessione della capacità edificatoria di cui al punto precedente consente di ottenere risorse economiche finalizzabili alla realizzazione di opere pubbliche; ed in particolare al completamento del recupero dell'ex Latteria Locatelli a sede del Centro Internazionale dell'Infanzia;
- con propria deliberazione n.26096/286 del 28/12/2005 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2006, il Bilancio Pluriennale 2006/2008 ed i relativi allegati, tra i quali il Piano delle dismissioni patrimoniali che prevede la cessione di capacità edificatoria in argomento;
- la delocalizzazione dovrà essere attuata perseguendo soluzioni di riassetto urbanistico-edilizio ambientalmente sostenibili, congruenti con gli obiettivi già delineati nel documento preliminare la redazione del PSC;
- è quindi opportuno fornire indirizzi di governo relativamente alle procedure e ai criteri da adottare per l'individuazione dei soggetti - e quindi delle “aree di atterraggio” - a cui cedere le predette capacità edificatorie;

- in particolare è opportuno prevedere che i comparti privati su cui saranno delocalizzate le distinte quote del potenziale edificatorio di proprietà comunale oggetto di cessione siano individuati attraverso una procedura di gara di tipo aperto - da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa - che tenga conto sia delle caratteristiche oggettive delle aree nell'ambito del contesto urbanistico comunale, che della qualità degli interventi edificatori previsti - attraverso la valutazione delle proposte di insediamento presentate dai soggetti concorrenti – incentivando al contempo l'utilizzo di tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti.

In relazione a quanto esposto si formulano i seguenti indirizzi:

- la cessione e la conseguente ricollocazione della capacità edificatoria dovrà avvenire in modo frazionato - per "lotti" - ed omogeneo sul territorio comunale e sarà subordinata all'approvazione consigliare della proposta di variante urbanistica presentata dagli aggiudicatari dei diversi lotti;
- le aree territoriali potenzialmente in grado di accogliere i diversi lotti di capacità edificatoria da delocalizzare dovranno essere selezionate in relazione alla loro contiguità ad ambiti di territorio edificato già consolidato ed essere caratterizzate o dalla presenza di insediamenti industriali dismessi da destinare a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, o dall'alternanza tra spazi liberi e coperti da tipologie edilizie unifamiliari, intercalate ad aree verdi ed a servizi;
- i progetti edilizi presentati dagli aggiudicatari, per l'importante valenza pubblica, dovranno essere preventivamente valutati in sede di gara, al fine di selezionare proposte progettuali basate sull'uso di materiali bioecologici ed a basso impatto ambientale e prevedenti l'adozione di soluzioni tecniche costruttive atte a:
 - a) contenere i consumi energetici ed idrici;
 - b) promuovere l'utilizzo di fonti di energia alternata e rinnovabile;
 - c) garantire un controllo dell'inquinamento elettrico e magnetico indoor;
 - d) migliorare il comfort igrotermico ed acustico indoor;
 nell'ottica della sostenibilità ambientale dell'edificato;
- le "aree di atterraggio" potranno essere individuate esclusivamente all'interno delle seguenti zone territoriali:
 - e) prioritariamente nelle *Aree di Trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle NTA)*, consentendo – con deroga "in altezza" - un aumento dell'indice di

utilizzazione territoriale rispetto all'attuale previsione del PRG non superiore al 10%,

- f) e quindi nelle *Zone agricole Periurbane* (Art. 63 delle NTA) nella previsione che le aree proposte dai soggetti privati concorrenti alla gara dovranno:
- non essere state oggetto di compravendita posteriormente al 19/03/2004 (data di adozione della variante al PRG citata in premessa)
 - non essere assoggettate dal PRG vigente ai "Vincoli specifici dello strumento urbanistico" (Aree di concentrazione dei materiali archeologici ed aree archeologiche; Elementi di tutela delle strutture insediative storiche; Aree a vulnerabilità idrogeologica e soggette ad allagamenti; aree di riequilibrio ecologico);
 - avere superficie territoriale minima di 7.500 mq;
 - prevedere un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,2 mq/mq;
 - prevedere una quota di superficie utile massima di 1500 mq;
 - non prefigurare una accessibilità diretta dal sistema delle tangenziali né dalla via Emilia;
 - riguardare zone servite da viabilità adeguata e quindi non configurarsi come aree intercluse;
 - attenersi a zone contigue rispetto a territorio edificato già consolidato almeno per il 25% dell'intero perimetro;
 - prevedere la cessione al Comune del 40% della superficie territoriale da destinarsi a Edilizia Residenziale Pubblica, Servizi di Quartiere e Verde Pubblico;
- la scelta dei soggetti aggiudicatari - e quindi delle "aree di atterraggio da questi proposte" - dovrà avvenire con riferimento alla soluzione progettuale presentata, tenendo conto, oltre al prezzo offerto per l'acquisto della quota di capacità edificatoria, dei seguenti aspetti:
- a) caratteristiche dell'area di atterraggio in relazione al suo inserimento nel contesto urbanistico, infrastrutturale e dei servizi (con specifico riferimento al sistema dei trasporti pubblici);
 - b) risparmio energetico e idrico e dell'utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile;
 - c) utilizzo di tecnologie costruttive bioclimatiche e non inquinanti;

- d) verde di pertinenza come elemento climatico - ambientale;
- e) qualità architettonica e edilizia del complesso residenziale e del sistema abitativo proposto.

Rilevato che sulla base dei predetti indirizzi è stato predisposto uno schema di bando di gara (Allegato 2) che definisce, tra l'altro, il corrispettivo minimo, quale prezzo base d'asta, per la cessione del potenziale edificatorio.

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla competente commissione consiliare nella seduta del 03.10.2006;

Ritenuto opportuno:

- approvare i sopra esposti indirizzi finalizzati alla cessione di quote di capacità edificatoria di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione, contenuti e dettagliati anche nello schema di bando di gara per la individuazione dei comparti di proprietà di privati sui quali ricollocare i medesimi 13.842 mq di superficie utile a destinazione residenziale;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica espressi dai Direttore dell'Area Ingegneria e Gestione delle Infrastrutture e dai Dirigenti dei Servizi interessati, formulati sulla presente proposta di provvedimento ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000;

con:

PRESENTI:	N. 36	
ASTENUTI:	N. 2	Giampaoli, Marziani (F.I.);
VOTANTI:	N. 34	
FAVOREVOLI:	N. 24	
CONTRARI:	N. 10	Eboli, Lombardini, Rizzo (A.N.); Grassi, Poli (U.D.C.); Baldi, Corradini Achille (Lab.Re.); De Lucia (L.C.C.); Monducci (Gente Re); Giovannini (L.N. per l'Indipendenza della Padania)

DELIBERA

- 1) di approvare gli indirizzi e le modalità operative di cessione riportati in premessa e nello schema di bando, di cui al successivo punto 2), finalizzati alla cessione della capacità

edificatoria di proprietà comunale destinata alla delocalizzazione per complessivi 13.842 mq di superficie utile;

- 2) di dare atto che lo schema di bando di gara - allegato 2 alla presente delibera - per la individuazione dei comparti di proprietà di privati sui quali ricollocare la capacità edificatoria, a destinazione residenziale, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, verrà approvato con successivo atto dirigenziale;
- 3) di dare altresì atto che il responsabile del procedimento è il Direttore dell'Area Ingegneria e Gestione delle Infrastrutture, il quale, in attuazione del presente atto fondamentale, dovrà porre e far porre in essere tutti gli atti gestionali conseguenti apportando tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti gli aspetti il presente provvedimento.

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI QUOTE DI EDIFICABILITÀ
DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATE ALLA DELOCALIZZAZIONE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG 99) approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27.06.2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.07.2001;
- l'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, dal titolo "Ambiti di trasferimento delle volumetrie", stabilisce che negli elaborati progettuali di Piano sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici - definiti "Ambiti di trasferimento delle volumetrie" - costituiti da aree libere e/o edificate ("aree di decollo"), che potranno essere liberate dalla capacità edificatoria esistente e/o previste dal Piano - nonché da usi urbanisticamente incompatibili – per essere destinate ad usi pubblici/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico ed ambientale del territorio;
- in proposito il punto 02 del medesimo articolo 85 stabilisce che le volumetrie esistenti e/o previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici programmi di "ricollocazione delle cubature" promossi dall'Amministrazione comunale; programmi che rilocalizzeranno le volumetrie, o parti di esse – individuando le "aree di atterraggio" - e definiranno gli usi pubblici e privati delle aree liberate;
- tra le aree sulle quali sono presenti volumetrie e/o usi incongrui da trasferire ve ne sono anche alcune di proprietà del Comune di Reggio Emilia;
- con deliberazione consiliare n. 2216/41 del 19.03.2004 "Adozione della variante al PRG relativa a nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA" venivano individuati alcuni ambiti oggetto di trasferimento delle volumetrie di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per i quali si precisava quanto segue: *"Infine si prevede la delocalizzazione di altri beni di proprietà pubblica interessati da opere pubbliche (viabilità e parcheggi). Dal punto di vista procedurale, la ricollocazione di tutti i beni di proprietà pubblica sarà oggetto di un bando pubblico volto alla ricerca di aree su cui trasferire i volumi o le superfici previste di proprietà pubblica. Il bando inviterà i soggetti interessati a presentare formali proposte la cui idoneità sarà valutata secondo una griglia di criteri esplicitata nel suddetto bando. Per un maggior dettaglio si veda la Tabella 1 allegata alla relazione riguardante "Nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie*

esistenti o delle superfici previste” in cui vengono elencati i nuovi ambiti di trasferimento proposti, nonché il destino delle aree, una volta che verranno liberate dalle volumetrie esistenti o dalle superficie previste.”

- la tabella 1, contenuta nella relazione illustrativa di cui alla precitata delibera, contiene la previsione delle seguenti proprietà comunali, indicate quali ambiti di trasferimento (“aree di decollo”):

N°	Ambito di trasferimento	Destinazione ambito di trasferimento
R1	Edifici siti in via Gabelli	Viabilità
R2	Edificio sito in via Beethoven	Parcheggio
R4	Edifici rurali dismessi, stadio Giglio	Parcheggio
R6	Edifici siti in area Compagnoni-Fenulli	Verde pubblico/viabilità – parcheggi
R7	Superficie utile prevista in area di trasformazione TU-13 (ex Locatelli)	Attrezzature di interesse pubblico
R13	Edifici in zona Aeroporto	Agricola a valenza paesaggistica

- con atto del Consiglio comunale si è provveduto a deliberare:
 - di dare seguito alle indicazioni di cui alle Delibere consiliari n.2216/41 del 19.03.2004 e n. 5237/64 del 23/03/2005 relative alla procedura di trasferimento delle volumetrie di proprietà pubblica delocalizzate;
 - di procedere all’alienazione di un totale di 13.842 mq di Superficie Utile di proprietà comunale destinata alla delocalizzazione;
 - l’approvazione degli indirizzi e delle modalità operative di cessione per la ricollocazione di tale potenziale edificatorio nonché dello schema di bando per l’individuazione e la selezione attraverso procedure di evidenza pubblica delle relative “aree di atterraggio”;

Il Dirigente del Servizio Gestione del patrimonio immobiliare, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. di P.G. del

RENDE NOTO

che il giorno, a partire dalle ore in un locale aperto presso la sede del Comune di Reggio Emilia, Via dinanzi alla Commissione di gara costituita a seguito di determinazione del Dirigente, avrà luogo un pubblico incanto per la cessione, mediante asta pubblica con presentazione di offerte segrete in aumento sul prezzo base indicato nel presente avviso ed aggiudicazione secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, di quote di edificabilità di proprietà Comunale da delocalizzare in aree private.

1. OBIETTIVI E FINALITA'

Il presente bando ha la finalità di selezionare comparti di proprietà di privati, sui quali ricollocare complessivamente 13.842 mq di superficie utile, a destinazione residenziale, di proprietà comunale secondo gli indirizzi assunti dal Consiglio Comunale giusta delibera n. del di cui alle premesse.

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 presenze 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 "atterraggio" delle quote del potenziale edificatorio complessivo 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 in proprietà Comunale dovrà conseguire soluzioni di riassetto urbanistico–edilizio ambientalmente sostenibili e congruenti con il contesto urbano ed extra-urbano in cui saranno collocate. I progetti edilizi, per l'importante valenza pubblica, saranno pertanto preventivamente valutati dall'Amministrazione, cui dovrà essere sottoposta per un esame preliminare, la proposta di assetto planivolumetrico della zona, corredata da uno studio delle tipologie edilizie e delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche adottate, tesa alla selezione di una proposta di progetto dell'intervento che sia informato a soluzioni basate sull'uso di materiali bioecologici ed a basso impatto ambientale e 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 dannosi per la salute degli utenti, nell'ottica della sostenibilità ambientale dell'edificato.

2. REQUISITI DELLE AREE

Le aree "di atterraggio", proposte dai soggetti privati che intendono partecipare al presente bando, non possono essere state oggetto di compravendita posteriormente al 19/03/2004 (data di adozione della variante al PRG citata in premessa) e dovranno ricadere all'interno di:

- a) Aree di Trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle NTA)
- b) Zone agricole periurbane (Art. 63 delle NTA)

2.1 Proposte relative alle Aree di Trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle NTA) – punto a)

Le proposte presentate dovranno essere riferite a singoli comparti destinati dal PRG vigente ad Aree di Trasformazione Urbana, e prevedere un aumento dell'indice di utilizzazione territoriale rispetto all'attuale previsione del PRG contenuto entro il 10%, tramite l'acquisto di uno o più lotti di vendita di Su da delocalizzare.

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

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

Eventuali quote di Su 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 PUA, in variante rispetto al vigente PRG.

Gli attuatori dei comparti si impegnano a realizzare la quota di Edilizia Residenziale Convenzionata, corrispondente al 5% della St complessiva o in alternativa a cederla al Comune per analoga destinazione.

2.2 Proposte relative alle Zone agricole periurbane (Art. 63 delle NTA) – punto b)

Le proposte presentate dovranno essere riferite a singoli comparti relativi ai rispettivi lotti di vendita di Su da delocalizzare e prevedere pertanto una quota di superficie utile massima di 1500 mq. Proposte con previsioni di superficie superiori saranno escluse, mentre saranno prese in considerazione proposte con previsioni di superficie in diminuzione: in questo caso le eventuali quote di Su non utilizzate nell'ambito di un lotto di vendita saranno considerate come rinuncia unilaterale e non potranno essere recuperate o risarcite in alcun modo.

Ogni singola proposta dovrà essere relativa ad un singolo lotto di Su da 1500 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 in territorio extraurbano e loro attuazione

Relativamente alle aree ricadenti in zone agricole periurbane verranno escluse dalla selezione le aree in tutto o in parte assoggettate dal PRG vigente ai "Vincoli specifici dello strumento urbanistico" (Aree di concentrazione dei materiali archeologici ed aree archeologiche; Elementi di tutela delle strutture insediative storiche; Aree a vulnerabilità idrogeologica e soggette ad allagamenti; aree di riequilibrio ecologico).

Limitatamente alle aree periurbane in territorio extraurbano, dovrà essere ceduta al Comune il 40% della superficie territoriale, da destinarsi successivamente e con apposita deliberazione consigliare, a 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 Su 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 Su 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 Su da attribuire ad Aree di Trasformazione urbana (Tu – Art. 48 delle NTA)

L'aggiudicazione dei singoli lotti di vendita avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base agli elementi di valutazione di seguito esposti, e con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo base d'asta.

Il corrispettivo stabilito dall'Amministrazione Comunale, quale prezzo base d'asta, per la cessione di potenziale edificatorio suddiviso in lotti da 150 mq di Su, è pari ad € 70.000,00 per cadaun lotto.

Si procederà alla definizione della graduatoria relativa alle specifiche 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 Su, 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 di quantità di superficie utile, suddivise in lotti da 150,00 mq cadauno, attraverso l'individuazione dei soggetti aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

In caso di due o più offerte pari ed accettabili, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, e cioè si procederà ad ulteriore miglioramento del prezzo tra tutte le ditte che hanno presentato offerte uguali. Quanto

sopra avverrà nella stessa seduta se tutti i concorrenti sono presenti, oppure in una seduta successiva se sono presenti solo in parte, o se non è presente nessun concorrente.

3.2 Vendita di lotti di Su da attribuire a Zone agricole periurbane (Art. 63 delle NTA)

L'aggiudicazione dei singoli lotti di vendita avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base agli elementi di valutazione di seguito esposti, e con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo base d'asta.

Il corrispettivo stabilito dall'Amministrazione Comunale, quale prezzo base d'asta, per la cessione di potenziale edificatorio suddiviso in lotti da 1500 mq di Su, è differenziato su base territoriale, con riferimento a quattro zone geografiche distinte per valore di mercato delle aree fabbricabili del Comune di Reggio Emilia, di seguito elencate:

	Descrizione	Prezzo a base d'asta (€/Lotto da 1500 mq di Su)
ZONA 1 Sud/ovest	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio delle Circoscrizioni 3,4 e 5	730.000,00
ZONA 2 Sud/Est	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio della Circoscrizione 6	500.000,00
ZONA 3 Nord/Ovest	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio delle Circoscrizioni 2 e 8	400.000,00
ZONA 4 Nord/Est	Zone agricole periurbane ricomprese nel territorio della Circoscrizione 7	250.000,00

Ogni singola offerta dovrà essere relativa ad un singolo lotto di Su da 1500 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 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 1500 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 Su (procedendo sempre dalla zona 1 alla zona 4) ai secondi e se del caso ai terzi, ecc... in graduatoria.

Qualora, al termine di tale aggiudicazione, dovesse residuare una quota di superficie utile inferiore a 1500 mq

(pari alla differenza fra la superficie delocalizzata nelle Aree di Trasformazione Urbana e quella delocalizzata con lotti da 1500 mq nelle Zone Agricole Periurbane), si procederà ad aggiudicazione con il metodo della trattativa diretta, partendo dalla prima offerta esclusa nella zona geografica successiva all'ultima delocalizzazione.

In ogni caso non si procederà ad aggiudicare più di 4 lotti per zona geografica.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

In caso di due o più offerte pari ed accettabili, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924 e cioè si procederà ad ulteriore miglioramento del prezzo tra tutte le ditte che hanno presentato offerte uguali. Quanto sopra avverrà nella stessa seduta se tutti i concorrenti sono presenti, oppure in una seduta successiva se sono presenti solo in parte, o se non è presente nessun concorrente.

4. CRITERI DI SELEZIONE

L'aggiudicazione è effettuata col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con offerta economica esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, individuata mediante l'attribuzione di punteggi alle singole offerte esaminate, sulla base degli elementi e criteri di valutazione e dei rispettivi fattori ponderali di seguito elencati:

- a) prezzo offerto, esclusivamente in aumento sul prezzo a base d'asta e con aumenti pari o multipli del 2.5% rispetto al prezzo a base d'asta stesso. 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: W_a) 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: W_b) punti 5;

- c) risparmio energetico e idrico e utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile, ovvero il progetto dell'intervento edilizio dovrà prevedere sistemi 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, 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 $i \geq 1.5$ [m²/m²].

Il fattore di inerzia termica i misura l'attitudine del contorno opaco di uno spazio, ad accumulare calore e a rimetterlo 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 sola anche la porzione di chiusura, compresa tra la sua superficie interna ed un eventuale strato di materiale isolante, avente resistenza termica $Re > 1.75 \text{ m}^2 \text{ }^\circ\text{C/W}$ ($Re = s/\lambda$).

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_{eq} , espressa in m^2 , come sommatoria estesa al numero n di partizioni interne e/o chiusure che risultano protette dal sole:

$$S_{eq} = S_1 \bullet f_1 + S_2 \bullet f_2 + \dots = \sum_i S_i \bullet f_i$$

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

$$i = S_{eq} / S_p = (\sum_i S_i \bullet f_i) / S_p$$

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;

λ = conducibilità termica del materiale costituente il rivestimento.

peso massimo: Wc) 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: Wd) 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: We) 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: Wf) 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 DPR 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 $V(i)_a$, 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 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, verrà adottata la seguente procedura:

1. agli elementi di valutazione tecnica sub b), sub c), sub d), sub e) e sub f), verranno attribuiti discrezionalmente, dai singoli commissari, coefficienti variabili tra zero ed uno, espressi in valore centesimale;
2. verrà calcolata, per ogni elemento di valutazione tecnica, la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari, che corrisponderà al coefficiente definitivo;

In tal modo si otterranno i coefficienti $V(i)_b, V(i)_c, V(i)_d, V(i)_e, V(i)_f$, i cui valori saranno compresi fra zero e uno. Il coefficiente 1 (uno) sarà attribuito, quindi, ai soggetti che avranno ottenuto, per gli elementi di valutazione considerati, i punteggi massimi.

5. REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le proposte dovranno essere presentate dai proprietari delle aree ovvero da soggetti titolari di regolare contratto preliminare di compravendita registrato con data certa; nelle situazioni di proprietà collettiva indivisa, le proposte devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari. I proprietari delle aree dovranno dimostrare di

averle acquisite in data antecedente al 19/03/2004 (data di adozione della variante al PRG citata in premessa).

Ogni offerente dovrà:

- a) non essere interdetto, inabilitato o fallito, in stato di liquidazione o di concordato preventivo o di altra analoga situazione e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- b) non avere a proprio carico di 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;

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI D'AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Per essere ammesso alla partecipazione all'asta ogni concorrente dovrà far pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara (cioè entro il), all'Ufficio, sotto comminatoria d'esclusione dalla gara, intendendosi la amministrazione alienante esonerata dalle responsabilità conseguenti ad eventuali ritardi nella consegna, plico contenente l'offerta e le documentazioni idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, dalle ore alle ore nei giorni dal al entro suddetto termine perentorio, al medesimo ufficio che ne rilascerà apposita ricevuta.

Ai fini della prova del rispetto del termine per la presentazione del plico farà fede il timbro apposto dall'Ufficio Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente: il plico pervenuto oltre il termine non sarà aperto. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, anche qualora lo stesso, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

I plichi devono essere sigillati con ceralacca, o con altro mezzo idoneo a garantire la segretezza e sigillatura, e controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente, all'indirizzo dello stesso, ai codici fiscali del concorrente o dei concorrenti, e ad un recapito telefonico e/o fax – le indicazioni relative all'oggetto dell'asta pubblica, ovvero la dicitura "Offerta per acquisto di superficie utile da delocalizzare in proprietà del Comune di Reggio Emilia", oltre al il giorno e l'ora dell'espletamento della medesima, nonché la zona di appartenenza dell'area così come definite all'art. 3 ("Zona 1", "Zona 2", "Zona 3", o "Zona 4" per le proposte relative a Aree in Zona Agricola Perturbata, oppure "Area Tu" per le proposte relative ad Aree di Trasformazione urbana)

Non sarà preso in considerazione il plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato dal presente bando, o che non sia stato trasmesso secondo le istruzioni qui contenute, o la cui chiusura non consenta di attestare la segretezza del contenuto e / o la sua mancata manomissione.

I plichi devono contenere al loro interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate con ceralacca, o con altro mezzo atto a garantire la segretezza e sigillatura e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, le indicazioni relative all'oggetto dell'asta pubblica, il giorno e l'ora dell'espletamento della medesima, e la dicitura, rispettivamente: "A - Documentazione"; "B - Offerta tecnica"; "C - Offerta economica".

Nella busta "A - Documentazione" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

- 1 Quietanza della Tesoreria Comunale (.....), attestante l'eseguito deposito, quale cauzione a garanzia dell'offerta, di una somma pari al 10% del prezzo a base d'asta per :
 - un lotto di Su per la zona di riferimento (tabella art. 3.2) cui è riferita l'offerta (Aree in Zona Agricola Periurbana), oppure:
 - uno o più lotti di Su (Aree di Trasformazione urbana).

Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dalla determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria dei lotti di vendita, a seguito dell'espletamento delle procedure relative all'Asta pubblica ed agli atti e controlli conseguenti e relativi.

- 2 Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con cui il concorrente dichiara:
 - di essere proprietario ovvero titolare di regolare contratto preliminare di compravendita delle aree oggetto della proposta di acquisizione di Superficie Utile;
 - che le aree oggetto della proposta di acquisizione della Superficie Utile non sono state oggetto di compravendita in data posteriore al 19/03/2004 (data di adozione della variante al PRG - delibera del Consiglio Comunale n.2216/41).
 - di non essere interdetto, inabilitato o fallito, in stato di liquidazione o di concordato preventivo o di altra analoga situazione e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
 - l'inesistenza, a suo carico di 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;
 - 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;
 - di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le seguenti condizioni:
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicataria che per qualsiasi causa o ragione non intenda stipulare il contratto di compravendita;
 - tutte le spese relative alla stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente (eventuali frazionamenti, tutte le spese contrattuali, comprese quelle di rogito, registrazione, trascrizione e voltura).
 - di essere a conoscenza del fatto che a seguito dell'aggiudicazione dei singoli lotti di vendita di Su il Comune di Reggio Emilia dovrà intraprendere, per i comparti oggetto delle offerte, l'iter amministrativo/burocratico di variante urbanistica; tale iter contempla l'emissione di pareri obbligatori e vincolanti da parte degli Enti preposti e l'approvazione del Consiglio Comunale.
 - di accettare espressamente la condizione di subordinazione dell'effettiva attribuzione/aumento di Su all'area oggetto della proposta all'approvazione della relativa variante urbanistica; in caso di mancata approvazione della necessaria variante urbanistica si darà luogo alla sola restituzione degli importi corrisposti, senza ulteriori interessi o risarcimenti a qualunque titolo.
 - di accettare la condizione per cui il permesso di costruire che sarà richiesto per l'edificazione 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.
- 3 Copia fotostatica (non autenticata) di un valido documento di riconoscimento del concorrente che abbia stilato la dichiarazione di cui al precedente punto 2;

Nella busta “B – Offerta tecnica” devono essere contenuti a pena di esclusione dalla gara 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 a 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 PRG;
 - 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. La documentazione 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;
3. Documentazione relativa al risparmio energetico e idrico e 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; la documentazione 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;
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; la documentazione 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;

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; la documentazione 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;
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; la documentazione 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

Si precisa che:

- 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:

1. Offerta, in bollo da euro 14,62, con indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto per:

- un lotto di Su per la zona di riferimento (tabella art. 3.2) cui è riferita l'offerta (Aree in Zona Agricola Periurbana), oppure:
- uno o più lotti di Su (Aree di Trasformazione urbana).

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/offerenti, con firma leggibile e per esteso e deve contenere: per le *persone fisiche*, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti; per le *persone giuridiche*, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante.

Qualora l'offerta sia fatta per conto di altra persona fisica l'originale della *procura speciale* autenticata da un Notaio; qualora l'offerta sia fatta per conto di persona giuridica, idonea documentazione comprovante la volontà del rappresentato a volersi rendere aggiudicatario dell'immobile.

Sarà necessario indicare sia il prezzo totale offerto, sia l'aumento offerto sul prezzo a base d'asta (Vedi art. 3), espressi sia in cifre che in lettere (nel caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione comunale).

7. PUBBLICAZIONI

Il presente bando sarà:

- affisso all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia per 90 (novanta) giorni consecutivi;
- pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
- pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI);
- pubblicato sul sito web dell'ente, all'indirizzo www.municipio.re.it;
- inviato all'ACER;
- inviato all'Associazione Industriali, all'Associazione delle Piccole Industrie (API), a Legacoop, all'Unione Cooperative, a CNA, a Confartigianato APA;
- pubblicato su due quotidiani, uno a carattere nazionale e uno avente particolare diffusione locale.

8. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La commissione giudicatrice nominata con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ il giorno fissato dal bando per l'apertura delle offerte, in *seduta pubblica*, procede a:

- a) verificare la regolarità dei plichi e delle buste al loro interno;

- b) verificare la presenza, completezza e regolarità della documentazione contenuta nella busta “A – Documentazione”, la sua rispondenza alle norme di legge ed alle disposizioni del bando di gara, ed in caso negativo ad escludere i concorrenti dalla gara;

La commissione giudicatrice, ove lo ritenga necessario, e senza che ne derivi un aggravio probatorio per i concorrenti, richiede all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, secondo criteri discrezionali, di procedere a verifiche della veridicità delle dichiarazioni, contenute nella busta “A – Documentazione”.

Successivamente la commissione giudicatrice, in una o più *sedute riservate*, procede suddividendo le singole offerte in gruppi di appartenenza alle zone individuate all'art. 3 e per ogni gruppo procede:

- a) all'apertura della busta “B – Offerta tecnica”, provvedendo all'ammissione ed all'eventuale esclusione dei concorrenti, ed alla valutazione degli stessi sulla scorta della documentazione in essa contenuta;
- b) all'assegnazione dei relativi punteggi provvisori.

La commissione giudicatrice poi, in *successiva seduta pubblica*, la cui ora e data sarà comunicata ai concorrenti ammessi con anticipo, procede:

- a) all'apertura della busta “C Offerta economica”, provvedendo alla verifica della regolarità dell'offerta in essa contenuta;
- b) al calcolo dei relativi punteggi ed al calcolo ed attribuzione del punteggio complessivo di ciascun concorrente;
- c) redige la graduatoria dei concorrenti relativi ad ogni singola zona individuata 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);
- d) per le proposte relative ad Aree di Trasformazione urbana, pronuncia l'aggiudicazione provvisoria al 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 150,00 mq di Su cadauno, considerando che ogni offerta può essere relativa ad uno o più lotti;
- e) per le proposte relative ad Aree in Zona Agricola Periurbana, partendo dalla zona geografica 1, pronuncia l'aggiudicazione provvisoria al 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 Su residui partendo dalla zona 1 o, in assenza di ulteriori offerte, dalla prima zona utile, al concorrente che avrà conseguito il punteggio

complessivo secondo in graduatoria, passando successivamente ad analoga aggiudicazione provvisoria per la zona seguente fino ad esaurimento dei lotti di Su. Qualora non fossero stati assegnati tutti i lotti di vendita, si procederà in modo analogo, assegnando i lotti residui partendo sempre dalla zona 1 o, in assenza di ulteriori offerte, dalla prima zona utile, al concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo terzo (e successivamente quarto, quinto, ecc...) in graduatoria, passando successivamente ad analoga aggiudicazione provvisoria per la zona seguente e così fino ad eventuale esaurimento dei lotti di vendita

- f) In caso di offerte valide in numero superiore ai lotti di vendita disponibili destinati ad Aree in Zona Agricola Periurbana, e contestuale residuo di lotti di vendita da 150,00 mq destinati ad Aree di Trasformazione urbana, tale residuo potrà essere globalmente attribuito alla prima esclusa delle proposte relative ad Aree in Zona Agricola Periurbana, identificata in graduatoria con il meccanismo di cui al precedente punto g).

9. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E MODALITA' DI PAGAMENTO

Si provvederà all'aggiudicazione provvisoria dei lotti, previa accertamento del contenuto delle dichiarazioni rese all'atto dell'offerta procedendo alla verifica della veridicità delle dichiarazioni stesse.

In fase di accertamento la non corrispondenza a quanto dichiarato in sede di gara determinerà, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000 in caso di contenuto non veritiero o di omissioni colpose del dichiarante, anche l'annullamento dell'aggiudicazione. In tal caso, la relativa offerta verrà esclusa e si provvederà ad una ridefinizione delle graduatorie secondo i criteri descritti all'art. 8 punti c), d) ed f), reintegrando inoltre la prima di eventuali proposte escluse.

L'amministrazione comunale darà formale comunicazione agli aggiudicatari provvisori dei vari lotti di vendita, i quali dovranno provvedere, entro giorni dal ricevimento di tale comunicazione, al pagamento dell'acconto pari al 50% dell'intero importo offerto, decurtato dell'importo della cauzione versata in sede di partecipazione all'asta.

In caso di mancato pagamento dell'acconto, la relativa offerta verrà esclusa e si provvederà ad una ridefinizione delle graduatorie secondo i criteri descritti all'art. 8 punti c), d) ed f), reintegrando inoltre la prima di eventuali proposte escluse.

Una volta accertato l'avvenuto pagamento dell'acconto, l'Amministrazione Comunale provvederà entro giorni a dare corso all'iter amministrativo /burocratico di variante urbanistica.

In caso di esito negativo dell'iter amministrativo/burocratico di variante urbanistica relativa ad una o più offerte presentate e relative ad aggiudicatari provvisori, si provvederà ad una ridefinizione delle graduatorie secondo i criteri descritti all'art. 8 punti c), d) ed f), reintegrando inoltre la prima di eventuali proposte escluse.

L'aggiudicazione definitiva avviene una volta approvata, da parte del Consiglio Comunale, la variante urbanistica relativa all'area in oggetto.

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo pari al 50% dell'intero importo offerto, prestarsi a stipulare il contratto entro i termini prescritti all'articolo seguente, provvedere al versamento delle spese contrattuali e a produrre quanto richiesto.

Il contratto di vendita sarà stipulato in forma pubblica-amministrativa con spese a totale carico dell'aggiudicatario.

Ogni spesa ed onere relativa e conseguente alla vendita dei lotti, nessuna esclusa, è a totale carico degli acquirenti.

L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, mentre l'amministrazione aggiudicatrice non sarà responsabile dell'esito della variante urbanistica.

I concorrenti divenuti aggiudicatari in via provvisoria, che non avranno provveduto alla regolarizzazione dei pagamenti di acconto e/o di saldo, non avranno diritto alla restituzione degli importi fino ad allora corrisposti, fatto salvo l'eventuale richiesta di risarcimento, da parte dell'amministrazione alienante, degli ulteriori danni.

10. AVVERTENZE E ULTERIORI NORME

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 150,00 mq di Su 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 1500 mq di Su; è tuttavia facoltà degli offerenti presentare più offerte separate per l'acquisto di singoli lotti.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.
4. L'offerta una volta presentata non può essere più ritirata dal concorrente al quale è data solo la possibilità di presentare, sempre entro il termine prescritto nel bando, altra offerta successiva, la quale modificherà quella precedente e sarà considerata come revocatoria della precedente.
5. L'Asta avrà inizio nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala della gara.
6. Darà luogo all'esclusione dalla gara:
 - a) la mancanza o la irregolarità anche di una sola delle dichiarazioni richiamate nel bando di gara; parimenti sarà motivo di esclusione il mancato rispetto di ulteriori disposizioni contenute nel bando di gara. E' fatta eccezione per le irregolarità formali sanabili successivamente;

- b) la mancanza della firma sui lembi di chiusura e della sigillatura con ceralacca del plico esterno, nonché delle Buste A, B, C, o di altro mezzo atto a garantire la segretezza dell'offerta e la sua sigillatura, e la mancanza, sia sul plico esterno che nelle buste interne, della dicitura oggetto della gara unitamente alla indicazione del mittente, o di altra dicitura che non renda possibile ricondurre il contenuto alla gara o al concorrente;
 - c) l'inserimento nella busta contenente l'offerta economica di qualsiasi altro documento, dichiarazione o quanto altro;
 - d) il mancato versamento del deposito cauzionale;
 - e) le offerte condizionate ed espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
 - f) le offerte che recano abrasioni e /o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
 - g) il mancato possesso dei requisiti soggettivi richiesti.
 - h) Riguardo eventuali offerte pervenute oltre il termine fissato all'art. 6, si specifica a maggior chiarimento che, nel caso di invio tramite servizio postale, farà fede il timbro apposto alla consegna dall'ufficio protocollo del Comune e non la data risultante dal timbro di spedizione.
7. La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30.12.1982 n. 955.
8. Qualora l'aggiudicatario definitivo non si presenti per la firma del contratto nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, gli importi da questi versati non verranno restituiti, e verrà revocata l'aggiudicazione, con facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere ad una successiva aggiudicazione sulla base della graduatoria risultante dalla gara, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni cagionati dall'inadempimento.
9. Il contratto dovrà essere stipulato, entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla comunicazione di avvenuta approvazione della variante urbanistica, pena la decadenza dall'aggiudicazione con conseguenziale incameramento degli importi versati, in data da notificarsi, a mezzo di lettera raccomandata, all'Amministrazione Comunale, con congruo anticipo.
10. Per quanto non espressamente contemplato dal presente bando valgono le norme e le condizioni contenute nel Regolamento di contabilità generale dello stato di cui al R.D. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni.
11. Gli interessati possono richiedere informazioni
12. copia della documentazione tecnica, norme e tavole di PRG è acquisibile presso;
13. Responsabile del procedimento di gara:

14. i dati forniti dal concorrente alla amministrazione alienante saranno raccolti e trattati, ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs 30.06.2003 n. 196, esclusivamente nell'ambito ed ai fini del procedimento di gara, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi, e della eventuale stipula del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno **25/10/2006** e che vi resterà sino al **09/11/2006**, a norma dell'art. 124, del D.Lgs. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, lì **25/10/2006**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n.267/2000 è divenuta esecutiva, in seguito alla pubblicazione all'albo Pretorio di questo Comune, in data **05/11/2006**.

Reggio Emilia, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
