



COMUNE DI CESENA

N.P.G. 5.682/351 del 12.02.2008

– SERVIZIO PEEP-ERP –

BANDO PUBBLICO

per l'assegnazione di un lotto di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) nell'Area di Trasformazione

09/03 - AT3 di PONTE PIETRA

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata del Comparto 09/03 – AT3 di Ponte Pietra – Via Mantova, approvato con deliberazione consiliare n. 229 del 19.12.2007, prevede un intervento di E.R.P. ai sensi dell'art. 42.08 delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000, da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

I criteri e gli indirizzi per la predisposizione del presente bando sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 dell'08.01.2008.

A seguito della stipulazione della Convenzione del P.U.A., sarà disponibile in **diritto di proprietà** un lotto di mq. 864,00 catastalmente distinto al fg. 114 con la pc. 653 di mq. 864, per la costruzione di un fabbricato residenziale di tipologia condominiale da 6/8 alloggi circa, avente una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima di mq. 518,00 e destinato per mq. 259,00 (pari a circa 3/4 alloggi) alla **LOCAZIONE PERMANENTE** (tramite la "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena via Pio Battistini n. 20) e per mq. 259,00 (pari a circa 3/4 alloggi) alla vendita in **PROPRIETÀ** a prezzo convenzionato.

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

Il costo presunto per l'assegnazione del lotto è di € 100.346,00 così ripartito:

- 1) **Costo area** = € 9,00, quale importo convenzionale di cessione dell'area di compensazione aggiuntiva, che dovrà essere rivalutato in base al R.C.A. e pagato al Comune di Cesena o corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice;
- 2) **Costo opere di urbanizzazione primaria** = € 86.531,00, quale importo presunto a carico dell'Assegnatario E.R.P., che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice; a garanzia di tale adempimento l'Assegnatario E.R.P. dovrà presentare alla Ditta Attuatrice idonea fideiussione pari al 60% dell'importo presunto sopracitato, che dovrà essere conguagliato con l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, stabilito dal loro collaudo (copia di tale fideiussione dovrà essere depositata al Servizio PEEP-ERP);
- 3) **Contributo opere di urbanizzazione secondaria** = € 12.075,00, quale importo presunto calcolato su di una S.U. massima di mq. 466,00 con riferimento ad alloggi condominiali non superiori a mq. 105 di S.U., da rideterminare in caso di superfici maggiori, che dovrà essere pagato al Comune di Cesena;
- 4) **Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale** = € 1.731,00, quale importo calcolato al 2% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dell'Assegnatario E.R.P., che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice; tale contributo potrà essere conguagliato in caso di varianti alle opere di urbanizzazione primaria con aumento dei costi.

L'assegnazione in diritto di proprietà del lotto di cui sopra, sarà subordinata alla stipulazione di una **convenzione** secondo lo schema tipo allegato "A" del R.C.A., redatto ai sensi dell'art. 35 della l. 865/1971 e dell'art. 8 della l. 10/1977, che fisserà i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione sulla base dei seguenti criteri:

- mq. 259,00 pari a circa 3/4 alloggi saranno destinati alla "**locazione permanente**", il canone sarà pari al 4,5% del prezzo di vendita e la gestione degli alloggi sarà affidata alla "FONDAZIONE PER LO SVILUPPO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVI", con sede in Cesena via Pio Battistini n. 20;
- mq. 259,00 pari a circa 3/4 alloggi saranno destinati alla "**proprietà**" per la vendita a prezzo convenzionato.

L'Assegnatario E.R.P. dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire dell'edificio e il relativo capitolato descrittivo delle opere, entro otto mesi dal ricevimento della comunicazione comunale della riserva del lotto o dall'acquisto diretto del lotto dalla Ditta Attuatrice.

È prevista la possibilità per l'Assegnatario E.R.P. di cedere gli alloggi in locazione permanente, con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato, il vincolo della destinazione a locazione permanente dell'immobile; la cessione di tali alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal presente bando e deve riguardare in ogni caso tutti gli alloggi in locazione permanente, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

Nel caso in cui l'Assegnatario E.R.P. intenda avvalersi della sopracitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione permanente, si prevede il "**diritto di prelazione**" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere comunicata con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco (art. 12 del R.C.A.).

Considerato che il lotto ricade nelle aree di cui all'art.4 comma 3 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del "Piano Stralcio per il rischio idrogeologico", il progetto dell'edificio dovrà prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-progettuali necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.

A garanzia del rispetto delle obbligazioni previste dal presente bando, l'Assegnatario ERP **che acquista il lotto a bando dalla Ditta Attuatrice**, dovrà preventivamente presentare idonea fideiussione mediante deposito al Servizio PEEP-ERP di polizza fideiussoria per un importo pari a 1/100 del prezzo presunto di vendita degli alloggi da realizzare; tale fideiussione sarà restituita dopo il rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi.

Ai sensi dell'art. 3A) del R.C.A., il lotto sopracitato viene riservato alle seguenti categorie di richiedenti: Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese.

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

Tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Sindaco a partire dalla data del

3 marzo 2008 fino alle ore 13,30 del 31 marzo 2008

depositandole personalmente presso il Protocollo Generale del Comune.

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

Si ricorda che non verranno prese in considerazione le domande di assegnazione pervenute prima della data prevista nel presente bando; le domande pervenute fuori termine saranno prese in considerazione solo nel caso in cui quelle pervenute nei termini non coprono l'intera disponibilità del lotto e fino alla scadenza del 12° mese dalla data della pubblicazione del presente bando.

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

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