



Comune di San Maurizio d'Opaglio

Provincia di Novara

Piazza 1° Maggio n. 4 - 28017 San Maurizio d'Opaglio - Tel. 0322/967222 - Fax 0322/967247

e-mail: tecnico@comune.sanmauriziodopaglio.no.it - <http://www.comune.sanmauriziodopaglio.no.it>

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.I.R.U.) IN LOCALITA' NIVERATE

ASTA PUBBLICA

PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE E PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA LIBERA (Lotti da n. 1 a n. 9) PER LA REALIZZAZIONE DI N. 9 VILLETTE A SCHIERA.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. n. 22-5428 del 05.03.2007, sono state previste in località Niverate apposite aree destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- per la realizzazione di tali interventi è stato predisposto il Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U) di Niverate approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 18.09.2006 n. 16-3811;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 30.03.2008, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il progetto definitivo relativo all'aggiornamento e rimodulazione costi opere di urbanizzazione e lotti di assegnazione del predetto P.I.R.U. di Niverate;
- con deliberazione consiliare n. 2 del 05.01.2009, è stata approvata la Variante n. 1 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica in località di Niverate, ai sensi dell'art. 8 - comma 1 - della L.R. 9 aprile 1996 n. 18 e dell'articolo 8 - comma 6 - della Legge 18.04.1962 n. 167;
- con deliberazione consiliare n. 23 del 14.04.2011, è stata approvata la Variante n. 2 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica in località di Niverate, ai sensi dell'art. 8 - comma 1 - della L.R. 9 aprile 1996 n. 18 e dell'articolo 8 - comma 6 - della Legge 18.04.1962 n. 167.

Visto il Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie e la cessione in diritto di proprietà delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica approvato con D.C.C. n. 16 del 31.03.2008.

In attuazione della determinazione del Responsabile del Servizio competente n.172 in data 01.09.2011 bandisce la presente asta pubblica per l'individuazione dei soggetti attuatori e per l'assegnazione in diritto di proprietà dei Lotti da n. 1 a n. 9, destinati all'Edilizia Residenziale Libera per la realizzazione di n. 9 villette a schiera, facenti parte del Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica (P.I.R.U) di Niverate.

INDIRIZZI GENERALI

Il presente bando di gara mediante asta pubblica è stato redatto in ossequio agli indirizzi contenuti nel vigente Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie e la cessione in diritto di proprietà delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica approvato con D.C.C. n. 16 del 31.03.2008. L'assegnazione avverrà in diritto di proprietà ed interessa i sotto elencati lotti facenti parte del P.I.R.U. di Niverate ed ubicati in Via Togliatti.

INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOTTI

Il presente bando prevede l'assegnazione ad un unico assegnatario di n. 9 lotti destinati all'edilizia residenziale libera per villette a schiera ovvero:

LOTTO N. 1

Superficie fondiaria : mq. 196,00
Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale
Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00
Costo unitario area : €. 161,08 / mq.
Costo totale lotto : €. 31.571,68

LOTTO N. 2

Superficie fondiaria : mq. 196,00
Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale
Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00
Costo unitario area : €. 161,08 / mq.
Costo totale lotto : €. 31.571,68

LOTTO N. 3

Superficie fondiaria : mq. 196,00
Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale
Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00
Costo unitario area : €. 161,08 / mq.
Costo totale lotto : €. 31.571,68

LOTTO N. 4

Superficie fondiaria : mq. 196,00
Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale
Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00
Costo unitario area : €. 161,08 / mq.
Costo totale lotto : €. 31.571,68

LOTTO N. 5

Superficie fondiaria : mq. 196,00

Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale

Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00

Costo unitario area : €. 161,08 / mq.

Costo totale lotto : €. 31.571,68

LOTTO N. 6

Superficie fondiaria : mq. 195,00

Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale

Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00

Costo unitario area : €. 161,08 / mq.

Costo totale lotto : €. 31.410,60

LOTTO N. 7

Superficie fondiaria : mq. 195,00

Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale

Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00

Costo unitario area : €. 161,08 / mq.

Costo totale lotto : €. 31.410,60

LOTTO N. 8

Superficie fondiaria : mq. 195,00

Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale

Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00

Costo unitario area : €. 161,08 / mq.

Costo totale lotto : €. 31.410,60

LOTTO N. 9

Superficie fondiaria : mq. 195,00

Destinazione d'uso : edificio unifamiliare a destinazione residenziale

Volumetria residenziale realizzabile: mc. 490,00

Costo unitario area : €. 161,08 / mq.

Costo totale lotto : €. 31.410,60

RIEPILOGO TOTALI DEI N. 9 LOTTI DA ASSEGNARE**Superficie fondiaria complessiva : mq. 1760,00****Destinazione d'uso : n. 9 edifici unifamiliari a destinazione residenziale****Volumetria residenziale complessiva realizzabile : mc. 4.410,00****Costo unitario area : €. 161,08 / mq.****Costo totale dei n. 9 lotti : €. 283.500,80 al netto dell'IVA****Altezza massima dei singoli fabbricati: mt. 8,50****Ubicazione dei Lotti: Via Togliatti**

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO DEI LOTTI E VERSAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A totale scomputo degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria è prevista, a cura e spese dell'assegnatario dei Lotti, la progettazione definitiva - esecutiva e la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, individuate nella variante n. 2 al P.I.R.U. quale comparto 22, nell'apposito elaborato D "Stima sommaria per comparti delle opere di urbanizzazione comprese nel programma integrato".

Le opere di urbanizzazione a servizio delle n. 9 villette a schiera comprendono la strada di penetrazione, i parcheggi terminali e di testata, il verde, l'illuminazione pubblica e tutte le reti di servizio in sottosuolo (enel, telecom, metano, acquedotto, fognatura, tombinatura, ecc..) e risultano stimate in un importo complessivo di €. 253.391,19 (pari a circa €. 57,50 al mc. realizzabile).

Il costo per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sopra citate non potrà discostarsi, in diminuzione, oltre il 5% di quello complessivamente indicato e stimato.

Eventuali ribassi di gara eccedenti il 5% dovranno essere reimpiegati, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nell'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione previste nel P.I.R.U., ovvero versati al Comune nel caso in cui lo stesso provveda ad eseguire direttamente le opere di cui sopra.

Per una migliore comprensione delle opere stesse, si rimanda alla visione completa del Programma Integrato di Riqualficazione Urbana (P.I.R.U) di Niverate approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 18.09.2006 n. 16-3811 e degli elaborati relativi alla variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 2 del 05.01.2009 ed alla variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 23 del 14.04.2011.

Per quanto riguarda agli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, si evidenzia che gli stessi sono dovuti dall'assegnatario per il rilascio del permesso di costruire dell'intervento edilizio, in quanto si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e smi "Testo Unico dell'Edilizia" (ex artt. 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10).

ESPERIMENTO DELLA GARA - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

L'asta pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore e per l'assegnazione dei lotti si terrà

il giorno VENERDI' 7 OTTOBRE 2011 - alle ore 15.00

presso la sede municipale ubicata in San Maurizio d'Opaglio

Piazza I° Maggio n. 4 - 28017 SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno depositare, a pena di esclusione, la documentazione tutta prevista nel successivo punto "Termini e modalità di partecipazione al bando", compresa la cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta al netto dell'IVA (ovvero €. 28.350,00).

Le offerte per essere ritenute valide dovranno essere di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nel bando.

L'asta sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta.

L'asta verrà effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo e l'aggiudicazione verrà effettuata al miglior offerente.

TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Per partecipare alla gara, le Ditte interessate dovranno far pervenire alla sede del Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO) - Piazza I° Maggio n. 4 - Cap. 28017

entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno

GIOVEDI' 6 OTTOBRE 2011

pena esclusione dall'assegnazione, a mezzo posta-raccomandata compresa posta celere e corriere privato o a mezzo recapito a mano, apposito plico chiuso, sigillato (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura, recante il nominativo o ragione sociale e l'indirizzo del mittente, nonché il riferimento all'oggetto della richiesta così come meglio specificato "P.I.R.U. DI NIVERATE - RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA - LOTTI DA N. 1 A N. 9".

In caso di recapito a mano del sopracitato plico verrà rilasciata ricevuta da parte dell'addetto al protocollo del Comune.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione nel termine perentorio specificatamente indicato nel bando di gara.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara, la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione e dichiarazione d'impegno: redatta in italiano sull'apposito modello (allegato A) contenente dichiarazione d'impegno redatta in italiano e conforme al modello stesso, sottoscritta dal Legale Rappresentante. In caso di inottemperanza a quanto attestato nella dichiarazione d'impegno di cui sopra, la Ditta risulterà automaticamente decaduta dalla aggiudicazione senza alcuna pretesa, consentendo all'Amministrazione Comunale di incamerare la cauzione provvisoria a titolo di risarcimento danno con riserva di azione per maggior danno e di procedere all'aggiudicazione alla successiva ditta in graduatoria;
2. offerta in bollo: redatta in italiano sull'apposito modello (allegato B)
3. dichiarazione sostitutiva di certificazione e atto notorio attestante il possesso dei requisiti richiesti: redatta in italiano su conforme modello (allegato C), sottoscritta dal Legale Rappresentante della ditta con allegata fotocopia del documento di riconoscimento dello stesso.
4. cauzione provvisoria di €. 28.350,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta al netto dell'IVA: mediante quietanza di avvenuto versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso la Tesoreria comunale - Veneto Banca Holding - Banca Popolare di Intra - Agenzia di San Maurizio d'Opaglio - Codice IBAN: IT34R0503561821095570393702 - oppure mediante deposito di fidejussione bancaria o assicurativa.

SOGGETTI AVENTI TITOLO ALL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI.

Possono richiedere l'assegnazione dei lotti in diritto di proprietà i seguenti soggetti, purché in possesso dei requisiti previsti nel P.I.R.U. e nel Regolamento comunale per la cessione in diritto di proprietà delle aree destinate all'edilizia residenziale libera individuate all'interno di programmi attuativi approvati:

- a) le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative;
- b) le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese.
- c) i Singoli privati riuniti in Consorzi.

Il possesso dei requisiti deve essere autocertificato sulla base dell'apposito modello allegato al presente bando.

Sono ammesse le cooperative edilizie di abitazione e/o loro consorzi.

E' vietato partecipare alla presente asta pubblica in forma privata individuale.

REQUISITI E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Ciascun soggetto partecipante, anche se associato, deve presentare tutti i documenti richiesti a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione, utilizzando ove presente l'apposita modulistica.

La domanda di partecipazione e dichiarazione d'impegno (modello A) dovrà indicare:

- a. le generalità complete del soggetto richiedente (residenza/sede sociale, telefono, fax, codice fiscale, legale rappresentante) - Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa, Consorzi di Cooperative di abitazione, Associazioni temporanee di Cooperative, Impresa di costruzione, Consorzi di Imprese di costruzione, Associazioni temporanee di Imprese, Singoli privati riuniti in Consorzi;
- b. i dati identificativi dei lotti richiesti, la relativa destinazione d'uso ed il loro regime urbanistico di edilizia libera per edifici residenziali unifamiliari (n. 9 villette a schiera);
- c. il possesso di tutti i requisiti necessari per partecipare alla gara;
- d. l'impegno del richiedente a realizzare l'intervento secondo le modalità e le caratteristiche tecniche-tipologiche previste nel P.I.R.U. di Niverate ed a realizzare altresì a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano stesso;
- e. l'impegno del richiedente a procedere al pagamento dell'importo offerto in sede di gara nelle modalità previste dal bando e dal vigente regolamento comunale, ovvero: 50% dell'importo dovuto entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione, 50% a saldo entro la stipula dell'atto notarile e comunque non oltre 12 mesi dalla comunicazione di assegnazione;
- f. l'impegno del richiedente di perfezionare l'assegnazione dei lotti procedendo alla stipula, a propria cura e spese, dell'atto notarile di compravendita e di convenzione urbanistica, entro e non oltre 12 mesi dalla comunicazione di assegnazione dei lotti;

L'offerta economica (modello B) dovrà riportare l'importo complessivo offerto sia in cifre che in lettere.

La dichiarazione sostitutiva di certificazione e atto notorio attestante il possesso dei requisiti (allegato C), dovrà essere debitamente compilata in ogni sua parte utilizzando il modello appropriato, a seconda che il partecipante sia Cooperativa Edilizia (modello C1) oppure Impresa o Consorzio (modello C2).

La cauzione provvisoria pari al 10% dell'importo a base d'asta al netto dell'IVA, dovrà essere obbligatoriamente depositata in uno dei modi indicati ed inserita nel plico.

COMMISSIONE DI GARA E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ai sensi del vigente Regolamento Comunale la Commissione di gara sarà costituita dal Segretario Comunale - con funzioni di Presidente, da un Responsabile di Servizio designato dal Presidente stesso e dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Segreteria-Contratti che svolge anche le funzioni di verbalizzante.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa.

Ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, nel caso di parità di offerte, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

La graduatoria provvisoria di aggiudicazione verrà successivamente approvata dalla Giunta Comunale e pubblicata per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale.

Avverso la graduatoria provvisoria gli interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso il protocollo del Comune.

Dopo l'esame delle eventuali osservazioni/opposizioni, la Giunta Comunale, approva la graduatoria definitiva ed individua i soggetti assegnatari. In tutti i casi di parità si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

L'aggiudicazione sarà altresì sospensivamente condizionata al versamento alla tesoreria comunale, entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva, di un corrispettivo pari al 50% del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, trascorso il termine di cui sopra, si potrà procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

Le cauzioni provvisorie, versate da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro 10 giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario che verrà svincolata solo dopo la stipula dell'atto notarile di compravendita e convenzione urbanistica.

MODALITÀ PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE ASSEGNATE - GARANZIE

Il pagamento del prezzo di cessione in diritto di proprietà dei lotti assegnati

(costo totale dei lotti oltre IVA) dovrà essere versato nei termini di seguito elencati:

- 50% dell'importo dovuto, oltre oneri fiscali, entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione delle aree;
- 50% dell'importo dovuto (saldo), oltre oneri fiscali, alla stipula dell'atto notarile di compravendita e convenzione urbanistica, e comunque entro e non oltre 12 mesi dalla comunicazione di avvenuta assegnazione delle aree.

La cauzione pari al 10% dell'importo a base d'asta, prestata in sede di gara, è da intendersi anche quale garanzia confirmatoria e sarà trattenuta dal Comune quale risarcimento del danno subito nel caso in cui, per inadempimento dell'assegnatario, la cessione delle aree assegnate non vada a buon fine nei termini e con gli obblighi pattuiti.

OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

La cessione in proprietà delle aree è subordinata alla stipula dell'atto notarile di compravendita e convenzione urbanistica, previa verifica della permanenza dei requisiti e delle condizioni di assegnazione, che verrà redatto sulla base dello schema tipo contenuto nel vigente Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica (P.I.R.U.) di Niverate.

La stipula dell'atto notarile dovrà avvenire entro dodici mesi dalla comunicazione di assegnazione, a seguito di approvazione della graduatoria definitiva. Le relative spese di stipula sono a completo carico dell'assegnatario.

Durante tale periodo l'assegnatario potrà comunque presentare al Comune i progetti ed ogni altro allegato necessario per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi inerenti l'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione, anche se gli stessi potranno essere rilasciati solo ad avvenuta stipula dell'atto notarile.

RICHIAMO AL PROGRAMMA INTEGRATO DI NIVERATE

Per quanto non contenuto nel presente bando si richiamano gli elaborati del Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica (P.I.R.U.) di Niverate approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 18.09.2006 n. 16-3811, nonché gli elaborati contenuti nella Variante n. 1 al P.I.R.U. approvata con deliberazione consiliare n. 2 del 05.01.2009 e nella Variante n. 2 al P.I.R.U. approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 14.04.2011.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento per la gara, al quale rivolgersi per eventuali informazioni e/o chiarimenti, è il Funzionario Signora Guidetti Marina dell'Ufficio Segreteria-Contratti.

Per eventuali informazioni tecnico-urbanistiche e/o per la visione del Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica (P.I.R.U.) di Niverate ci si potrà invece rivolgere all'Ufficio Tecnico Comunale.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgvo 196/2003 si informa che questo Ente provvederà alla raccolta ed al trattamento dei dati personali dei partecipanti per le finalità connesse all'espletamento dell'assegnazione in questione e, in caso di

aggiudicazione, per tutte le susseguenti operazioni inerenti alla stipula del contratto. In particolare ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della sopra citata legge si comunica quanto segue.

Finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i dati:

- Il trattamento riguarda qualunque operazione e complesso di operazioni, svolti con o senza l'ausilio di mezzi elettronici o comunque autorizzati, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione dei dati.
- I dati verranno trattati per le finalità connesse all'espletamento di tutte le fasi relative all'assegnazione in questione.
- Il trattamento dei dati avverrà con procedure atte a garantirne la sicurezza.
- La natura del conferimento di tali dati è obbligatoria.
- Conseguenze dell'eventuale rifiuto a rispondere e conferire i dati: impossibilità di ammissione all'assegnazione.
- I dati sono utilizzati e comunicati: all'interno dell'Ente tra gli incaricati del trattamento ed all'esterno al Tesoriere Comunale, al Ministero delle Finanze, all'I.N.P.S, all'I.N.A.I.L., all'A.S.L. 14, all'Ispettorato Provinciale del Lavoro, alla Prefettura, all'avente diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 241/90, o ad altri Enti pubblici in ottemperanza a specifici adempimenti normativi.
- Codesta ditta ha diritto di conoscere, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei dati, nonché all'applicazione degli altri diritti riconosciuti dall'art. 7 del D.Lgvo 196/2003. Per l'esercizio dei propri diritti codesta ditta potrà rivolgersi all'Ufficio Segreteria dell'Ente.
- Il titolare di questo Ente è il Sindaco, il responsabile del trattamento è il Segretario comunale.

San Maurizio d'Opaglio, lì 1 settembre 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
Responsabile dei servizi generali
Regis Milano Dr. Michele

Il Responsabile del servizio
Edilizia privata e urbanistica
Fontaneto Geom. Valter