



COMUNE DI CESENA

Servizio PEEP-ERP

N.P.G. 25.989/351 del 13 maggio 2009

BANDO PUBBLICO

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

06/09 – AT5 di SAN VITTORE

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata del Comparto 06/09 – AT5 di San Vittore – Via Montecchio, approvato con deliberazione consiliare n. 103 del 23.04.2009, 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° 119 del 27.04.2009.

A seguito della stipulazione della Convenzione del P.U.A. da parte della Ditta lottizzante che attua il P.U.A. (denominata Ditta Attuatrice), sarà disponibile **in diritto di proprietà** un lotto di mq. **770,00** circa per la costruzione di un fabbricato residenziale di tipologia condominiale da 6 alloggi circa, avente una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima di mq. 462,00 e destinato per mq. 231,00 (pari a circa 3 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. 231,00 (pari a circa 3 alloggi) alla vendita in **PROPRIETÀ** a prezzo convenzionato.

La proprietà del lotto verrà ceduta dal Comune di Cesena all'Assegnatario E.R.P. 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 € 98.166,70 così ripartito:

- 1) **Costo area** = € 7,70, 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;
- 2) **Costo opere di urbanizzazione primaria** = € 85.825,00, 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 100% 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** = € 10.774,00, quale importo presunto calcolato su di una S.U. massima di mq. 415,80 con riferimento ad alloggi condominiali inferiori a mq. 105 di S.U., da rideterminare al momento della richiesta del permesso di costruire sulla base della S.U. reale e dei requisiti volontari per l'edilizia sostenibile, che dovrà essere pagato al Comune di Cesena;
- 4) **Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale** = € 1.560,00, quale quota parte del contributo complessivo di € 6.242,00, 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 successive modificazioni ed integrazioni, che fisserà i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione sulla base dei seguenti criteri:

- 1) mq. 231,00 di S.U.L. pari a circa 3 alloggi saranno destinati alla "**locazione permanente**", il canone sarà pari al 3,5% 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;
- 2) mq. 231,00 di S.U.L. pari a circa 3 alloggi saranno destinati alla vendita in "**proprietà**" 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 a pena di decadenza.

E' 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.).

Il progetto dell'edificio E.R.P. dovrà rispettare le prescrizioni indicate dal PRG nella scheda tecnica della relativa Area di Trasformazione e prevedere le caratteristiche tipologiche e costruttive individuate negli elaborati tecnici del Piano Urbanistico (P.U.A.) approvato.

Il permesso di costruire relativo all'edificio E.R.P. potrà essere rilasciato contemporaneamente al permesso di costruire delle urbanizzazioni; l'inizio dei lavori dell'edificio ERP dovrà essere subordinato all'inizio dei lavori del progetto denominato "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci", necessario a garantire la sostenibilità di tutta l'Area di Trasformazione.

Per verificare il rischio archeologico sul lotto l'Assegnatario E.R.P. dovrà inviare la relativa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica di Bologna, prima dell'inizio lavori.

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, Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale.

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 Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica a partire dalla data del

03 giugno 2009 fino alle ore 13,30 del 03 luglio 2009

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 e successivamente alla sua scadenza.

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.).

Cesena, 13 maggio 2009.

IL DIRIGENTE
(Arch. Anna Maria Biscaglia)

Centro Stampa Comunale