

COMUNE DI MADDALONI - (Provincia di Caserta) - Avviso pubblico per la formazione di una graduatoria per la cessione in proprietà delle aree edificabili del Comparto PEEP n. 4.

In attuazione della Deliberazione della Giunta Municipale n. 155 del 13.07.05 si rende noto che da oggi e con la scadenza sotto prevista, è indetto un CONCORSO PUBBLICO per la formazione di una graduatoria finalizzata all'assegnazione, nell'area Peep vigente, dei comparti successivamente indicati, ai soggetti attuatori per la costruzione di n. 265 alloggi ed opere di urbanizzazione per un importo di circa Euro 35.000.000,00. 1)

Localizzazione e requisiti dell'intervento: Le aree da assegnare sono le seguenti: a) Aree in zone destinate dal PRG vigente a programmi per Edilizia Pubblica Residenziale, ai sensi della L. 167/62, compresa quella agevolata/convenzionata, ai sensi della L. 457/78: AREA 1 Località Campagna della corte con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire minimo n. 51; Tipologia edilizia: n. 4 blocchi singoli di tipo C1, edificio in linea n. 4 piani con n. 2 alloggi per piano; n.2 blocchi singoli di tipo D1 edificio in linea n. 5 piani con n.2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale 17.082,00 mc.

Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n.14, particelle 20-21-127. AREA 2 Località in angolo della via Sauda: Lotto n. 1 Prospiciente via Campolongo, Lotto n. 2 Lato parallelo via Libertà, Lotto n. 3 Lato parallelo via Libertà con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire minimo n. 32; Tipologia edilizia lotto n.1: n. 3 blocchi singoli di tipo A2, edificio in linea n. 2 piani con n.2 alloggi per piano; Tipologia edilizia lotto n. 2: n. 3 blocchi singoli di tipo A1, edificio in linea n. 2 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia edilizia lotto n.3: n. 2 blocchi singoli di tipo A1, edificio in linea n. 2 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 11.453,00 mc. Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 5, particelle 83-84-798-1244-1246-1439. AREA 3 Località in via Starzalunga (oggi A.Moro) con le seguenti previsioni:

Alloggi da costruire: minimo n. 64; Tipologia edilizia: n. 8 blocchi isolati di tipo C1, edificio in linea n. 4 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 21.368,00 mc.

Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 20, particelle 165-1164-1388-1390-1392-1393-5070. b) Aree in zone destinate ad espansione residenziale nel PRG vigente: AREA 4 Località in angolo Via Caudina II tratto, Via Lima con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire minimo n. 30; Tipologia edilizia: n. 3 corpi di fabbrica di tipo D1, edificio in linea n. 5 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 10.017,00 mc. Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 22, particelle 4-29-30; AREA 5 Prospiciente la strada statale 265 per Valle di Maddaloni (oggi Via Forche Caudine): Area a Ubicata a nord della lottizzazione Delli Paoli, Area b Ubicata a sud della lottizzazione Delli Paoli con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire: minimo n. 46; Tipologia edilizia area a: n. 3 blocchi isolati di tipo C1, edificio in linea n. 4 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia edilizia area b: n. 2 blocchi isolati di tipo C1, edificio in linea N; 4 piani con n.2 alloggi per piano; n. 1 fabbricato di tipo B1, edificio in linea n. 3 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 15.359,00 mc. Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 14, particelle 6-7-8-29-30-5003. AREA 6 Località prospiciente via Napoli, la VII traversa di via Napoli e Via La rosa con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire: minimo n. 12; Tipologia edilizia: n.2 blocchi sfalsati planimetricamente di tipo B1. edificio in linea n. 3 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 4.008,00 mc. Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 20, particella 1276.

AREA 7 Località tra la via Carrarone e la via Starzalunga con le seguenti previsioni: Alloggi da costruire: minimo n. 30; Tipologia edilizia: n.1 blocco a schiera di tipo D1, edificio in linea n. 5 piani con n. 2 alloggi per piano; n. 2 blocchi a schiera di tipo D2, edificio in linea n. 5 piani con n. 2 alloggi per piano; Tipologia di alloggio: alloggi di 3, 4 o 5 vani; Volume residenziale: 11.297,00 mc. Tale area è meglio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 20, particelle 70-99-100-293-543-1156-1399. Per ulteriori informazioni è consultabile il Piano Attuativo presso l'Ufficio Tecnico Comunale sito in via N. Bixio n. 5.

Il corrispettivo della cessione: Il corrispettivo della cessione delle aree quale corrispettivo di acquisizione dell'area (lotti edificabili e aree pubbliche), nonchè costo per le opere di urbanizzazione da realizzare, (compresi costi per l'allacciamento ai pubblici servizi e per le opere di urbanizzazione secondaria) è calcolato in via presuntiva in euro 80,43 al mq di superficie fondiaria (Delibera C.C. n.33 del 30.03.04).

Il corrispettivo sopra determinato è soggetto a conguaglio qualora la definitiva acquisizione, per effetto dell'indennità di esproprio, abbia valore diverso.

Le aree da assegnare con il presente bando saranno oggetto di procedura espropriativa e non sono ancora nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. La loro assegnazione è subordinata all'acquisizione delle aree da parte del Comune. 2.

Requisiti del soggetto Attuatore: Soggetti richiedenti e modalità di presentazione delle domande: Il presente concorso è riservato alle imprese di costruzione e loro consorzi, nonché alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa, indivisa e miste e loro consorzi. Le imprese e loro consorzi sono ammesse se: in possesso di attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA), di cui al DPR 34/00 regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso della qualificazione in cat. OG1 e classifica adeguata all'importo delle opere da realizzare; in possesso della Certificazione di qualità; in possesso di fatturato per lavori, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, almeno pari a tre volte l'importo presunto delle opere (Euro 35.000.000,00); non sono in stato di fallimento o concordato preventivo; hanno in attivo gli ultimi due bilanci; certificato comprovante l'eventuale iscrizione a consorzio; certificato d'iscrizione alla CCIAA territoriale; dichiarazione di cui al modello allegato alla domanda di partecipazione.

Le Cooperative edilizie ed i loro consorzi sono ammesse a partecipare se: sono iscritte al registro prefettizio, Sezione edilizia abitativa, come cooperative di abitazione alla data del presente avviso pubblico; in possesso della Certificazione di qualità; in possesso di fatturato per lavori, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, almeno pari a tre volte l'importo presunto delle opere (Euro 35.000.000,00); sono iscritte all'albo nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, ai sensi dell'art. 13 L. 59/92 o hanno presentato domanda di iscrizione alla data di emanazione del bando comunale, da documentare attraverso l'apposito certificato rilasciato dal Ministero del Lavoro; sono in regola con quanto previsto dall'art.8 del D.Lgs. 220/02; hanno chiuso in attivo gli ultimi due esercizi finanziari; hanno presentato regolarmente i bilanci; sono in possesso di un elenco dei soci prenotari pari al numero degli alloggi richiesti più il 50% di riserva.

Alla domanda dovranno essere allegati i documenti di cui all'art. 5 del Regolamento. E' fatto obbligo a tutti i soggetti partecipanti di effettuare accurata ricognizione delle aree oggetto di cessione, nonché visione di tutti gli elaborati progettuali facenti parte del PEEP approvato con Delibera di C.C. n. 35 del 21.03.00. A seguito della visione sarà rilasciata a cura dell'UTC attestazione da allegare in originale alla domanda di assegnazione.

Le domande dovranno essere presentate secondo il fac simile predisposto allegato al presente bando e ritirabile presso l'UTC del Comune di Maddaloni. 3) Impegni del soggetto Attuatore: L'Attuatore si impegna a realizzare il Piano secondo le modalità previste dal successivo p. 5. Il Comune si riserva di affidare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione al soggetto assegnatario a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In questo caso il permesso di costruire per la realizzazione degli alloggi potrà essere rilasciato solo dopo che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato approvato e rilasciato il relativo permesso di costruire.

L'Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Maddaloni, a cedere le unità abitative del programma edilizio al prezzo medio di cessione di Euro 1.050,00 per mq. di superficie commerciale fissato con riferimento alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico per la formazione di graduatorie dei promittenti acquirenti.

Tale prezzo è soggetto a revisioni annuali sulla base dell'indice ISTAT delle costruzioni e sarà articolato area per area nel seguente modo: AREA 1 Località Campagna della corte 1.045,00 E/mq; AREA 2 Località in angolo della via Sauda: Lotto n. 1 Prospiciente via Campolongo; Lotto n. 2 Lato parallelo via Libertà, Lotto n. 3 Lato parallelo via Libertà 1.075,00 E/mq.; AREA 3 Località in via Starzalunga (oggi A.Moro) 1.055,00 E/mq; AREA 4 Località in angolo Via Caudina II tratto, Via Lima 1.035,00 E/mq; AREA 5 Prospiciente la strada statale 265 per Valle di Maddaloni (oggi Via Forche Caudine): Area a Ubicata a nord della lottizzazione Delli Paoli 1.045,00 E/mq, Area b Ubicata a sud della lottizzazione Delli Paoli; AREA 6 Località prospiciente via Napoli, la VII traversa di via Napoli e Via La rosa 1.065,00 E/mq; AREA 7 Località tra la via Carrarone e la via Starzalunga 1.055,00 E/mq.

Tale prezzo è soggetto a variazione per effetto di modifiche relative al valore dell'area, fissata preventivamente in E 80,43 per mq. di superficie fondiaria.

L'Attuatore si obbliga, inoltre, nei confronti del Comune di Maddaloni a procurare/garantire l'erogazione agli assegnatari di mutuo per l'acquisto delle unità abitative di cui sopra, laddove richiesto dagli assegnatari stessi.

Tali mutui, che saranno erogati da Banche con cui l'Attuatore avrà stipulato apposito contratto, dovranno avere la maggiore flessibilità possibile, anche in modo differenziato all'atto del suo frazionamento. 4. Requisiti

degli assegnatari/acquirenti degli alloggi: Il Comune procederà entro 30 gg dall'uscita del presente bando a pubblicare un avviso per l'individuazione degli acquirenti per quelle aree assegnate ad imprese o raggruppamenti di imprese qualora vincitrici.

Il Comune provvederà alla formazione di due graduatorie: Graduatoria (A) per i soggetti in possesso dei requisiti prioritari individuati nell'avviso pubblico per la formazione di graduatorie dei promittenti acquirenti; Graduatoria (B) per i soggetti non in possesso dei requisiti prioritari (l'ordine della Graduatoria (B) sarà determinato dall'ordine di assunzione al protocollo comunale delle domande). Per le imprese e loro consorzi i termini per la realizzazione degli alloggi decorrono dalla data di approvazione della graduatoria degli acquirenti degli stessi. Una volta approvate le graduatorie sarà cura del Comune comunicarle tempestivamente al soggetto Attuatore.

Gli alloggi e relative pertinenze che l'Attuatore realizzerà dovranno essere venduti prioritariamente a soggetti rientranti nelle due graduatorie indicate, con precedenza assoluta ai soggetti inseriti nella Graduatoria (A). Infatti i soggetti inclusi nella Graduatoria (B) avranno titolo all'acquisto solo una volta esaurita la Graduatoria (A). 5. Modalità per la formazione della graduatoria - Presentazione delle domande: La domanda redatta utilizzando lo schema predisposto dovrà essere consegnata o trasmessa con lettera raccomandata a.r. **entro le ore 12 del 28.01.06** (45° giorno conteggiato a partire dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio).

Fa fede la data del timbro postale per il termine di spedizione. L'esame della domanda e la formazione della graduatoria avverrà da una commissione composta dal Direttore generale, dal Dirigente dell'Area Tecnica e dal Responsabile del Settore LL.PP. Formazione della graduatoria: Priorità e punteggi: Premesso che al raggruppamento verrà assegnato il punteggio del suo partecipante con il più alto punteggio.

Si valuterà:

a) **QUALITA' EDILIZIA** (fino a totale massimo di punti 250): 1) Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità predisposto direttamente dagli operatori da allegare alla convenzione valutato con riferimento a (fino a un totale massimo di punti 190): qualità dei materiali impiegati fino a punti 50, fruibilità dell'organismo edilizio fino a punti 30, benessere termoigrometrico fino a punti 40, contenuto impiantistico di ogni alloggio fino a punti 50, tempi di esecuzione fino a punti 10, altre non ricomprese nei precedenti fino a punti 10; 2) Riduzione del 5% parametri L. 10/91 punti 10, 3)

Utilizzo materiali ecocompatibili: murature in blocchi di laterizio microporizzato fino a punti 10, 4) Utilizzo di materiali ecocompatibili: sottofondi in calce/sabbia, calce/sughero o calce/perlite fino a punti 10, 5) Utilizzo di materiali ecocompatibili per le sistemazioni esterne fino a punti 10, 6) Realizzazione compatibilmente con i lotti a disposizione di punti di raccolta differenziata all'interno dei lotti edificati punti 10;

b) **MANUTENIBILITA' DELLE COSTRUZIONI** (fino a totale massimo punti 100): 1) Obsolescenza tecnologica e flessibilità. Ispezionabilità, riparabilità, smontabilità e sostituibilità per un totale massimo di punti 50; 2) Prevenzione di degrado usura, obsolescenza fisica e coerenza durata-flessibilità: per un totale massimo di punti 30; 3) Non interferenza funzionale e tecnica. Scomponibilità e Diagnostica per un totale massimo di punti 20;

c) **AFFIDABILITA' DEL SOGGETTO** (fino a un totale massimo di punti 100): Anzianità soggetto proponente (per i consorzi di Cooperative o di imprese tale dato è da riferirsi al Consorziato più anziano o a quello nel cui interesse si partecipa alla gara): 1) Costituzione antecedente il 31.12.1970 fino a max punti 100, 2) Costituzione tra il 1971 e il 1990 fino a max punti 75, 3) Costituzione tra il 1991 e il 2000 fino a max punti 50, 4) Costituzione tra il 2001 e il 2005 fino a max punti 25;

d) **ESPERIENZA DEL SOGGETTO**: Realizzazione in conto proprio o terzi di interventi di edilizia residenziale anche agevolata: 1) Oltre numero 300 alloggi fino a un massimo di punti 50, 2) Da numero 201 a numero 300 fino a un massimo di punti 30, 3) Da numero 101 a numero 200 fino a un massimo di punti 14, 4) Fino a numero 100 fino a un massimo di punti 6;

e) **FINALITA' SOCIALI** (fino a totale massimo di punti 300): 1) Quote riservate all'affitto fino max punti 100, 2) Quote riservate ai disabili fino max punti 100, 3) Quote riservate alle giovani coppie fino max punti 100;

f) **OFFERTA ECONOMICA**: 1) Prezzo di cessione degli alloggi fino a max punti 200, che saranno così attribuiti: a) al prezzo di cessione più basso punti 200; b) le ulteriori offerte saranno valutate con attribuzione del punteggio derivante dall'applicazione della seguente formula: (prezzo minimo offerto x punteggio max attribuibile)/prezzo offerto con approssimazione sino alla seconda cifra decimale. Totale generale punti 1000. Ai fini della determinazione dei punteggi di cui ai punti precedenti si prendono in considerazione gli interventi ed il re-

lativo numero di alloggi fruanti di contributo agevolato per i quali la comunicazione della Regione o della Pubblica Amministrazione competente del Nulla Osta definitivo sia pervenuta in data successiva ai cinque anni precedenti la data di pubblicazione del bando ma antecedente la data di pubblicazione del bando stesso o in alternativa il Decreto di concessione del contributo sia pubblicato in data successiva ai 5 anni precedenti la data di pubblicazione del bando ma antecedente la data di pubblicazione del bando stesso. In caso di parità di punteggio tra le domande presentate prevale quella del soggetto con la maggiore anzianità. 6) Riserva: I soggetti interessati prendono atto che l'Amm.ne Comunale entro la data di stipula della convenzione ex art.35 L. 865/71 con il soggetto attuatore vincitore della selezione pubblica si riserva di ridurre l'assegnazione delle aree previste dell'entità commisurata alla realizzazione di eventuali programmi che nel frattempo abbiano ottenuto finanziamenti pubblici.

Maddaloni, 9.12.2005

Il Dir. Direzione Area Tecnica
arch. V. Pellegrino