



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme, Chianni, Crespina, Lajatico, Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, S. Maria a Monte, Terricciola

**ZONA VALDERA**

**Provincia di Pisa**

**BANDO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETA' DEI LOTTI DEI COMPARTI "B", "C", "D" ed "E" DEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI PONTEDERA IN LOCALITA' "MALTAGLIATA".**

In attuazione della Delibera di Giunta dell'Unione n. 94 del 12/11/2010 ed in conformità ai relativi criteri di assegnazione delle aree d'intervento,

**SI RENDE NOTO**

Che è indetto una selezione pubblica per la formazione di una graduatoria per l'assegnazione dei lotti costituenti i comparti "B", "C", "D", ed "E" del Piano per l'Edilizia Economico e Popolare di Pontedera in località "Maltagliata", approvato con deliberazione consiliare del Comune di Pontedera n.123/2008.

**Art. 1 - Lotti disponibili, parametri e tipologia edilizia**

1. I lotti disponibili sono:

<b>Lotti</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>
Alloggi da realizzare	24	24	24	24	24	24
SUL	1.868 mq					
Superficie coperta in rapporto alla SF	20%	20%	20%	20%	20%	20%

- La tipologia edilizia ammessa è quella propria del Piano di Zona approvato come sopra indicato. Anche se assegnati ad operatori diversi, l'edificazione nei lotti dovrà essere uniforme e unitaria, sia nella tipologia architettonica che nelle scelte compositive, estetiche e formali. La realizzazione degli interventi edificatori e di trasformazione urbanistica delle aree assegnate è soggetta a rilascio di titolo edilizio da parte del Comune di Pontedera, secondo le modalità e le procedure contenute nelle leggi e norme vigenti in materia e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona.
- Il volume massimo per ciascun lotto è ammissibile subordinatamente all'obbligo di adottare tipologie edilizie e sistemi costruttivi tali da garantire la realizzazione di edifici classificati in classe "A" come definito dal regolamento sulla "Riduzione del consumo di energia in edilizia", approvato con deliberazione consiliare del Comune di Pontedera n. 105/2007. Non sono comunque ammissibili realizzazioni con consumi energetici complessivi superiori a 50 kWh/m<sup>2</sup> anno.
- Per i programmi di edilizia sociale da realizzarsi direttamente dal Comune di Pontedera ovvero attraverso l'Agenzia Per l'Edilizia Sociale (A.P.E.S.), un lotto potrà essere riservato allo scopo

di realizzare alloggi di edilizia sociale. In tal caso, la concessione o cessione delle aree edificabile di cui all'art. 2, sarà ridotta di una quantità pari a quella effettivamente necessaria.

5. La facoltà di cui al precedente comma sarà operata dal consiglio comunale e comunicata, prima della stipula della convenzione, ai soggetti vincitori in graduatoria che potranno rifiutare l'assegnazione medesima o convenire con il Comune o, per esso, con A.P.E.S., la realizzazione congiunta dell'intervento edificatorio complessivo.

## **Art. 2**

### **Corrispettivi per la concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà**

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà del lotto è stabilito, nel rispetto dell'articolo 35 della legge n. 865/71, in misura pari alla media dei costi d'esproprio dell'intero comparto, in ragione del metro cubo edificabile.
2. Il prezzo definitivo è determinato a consuntivo in relazione alle effettive spese sostenute dal comune per l'acquisizione di tutte le aree comprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), sia destinate alla residenza sia alle opere di urbanizzazione ivi compresi gli standard. Le eventuali aree già di proprietà comunale o dell'Unione vengono valutate a prezzo d'esproprio.
3. In sede di stipula della convenzione, di cui all'articolo 35 della legge n. 865/11971 e dell'art. 8 della legge n. 10/77, l'assegnatario verserà all'Unione, a titolo di acconto e salvo conguaglio, l'importo di Euro 700.00= per ogni metro quadro di SUL in caso di concessione in diritto di superficie, ovvero Euro 900,12= riferiti alla stessa SUL, in caso di cessione in proprietà. Tali importi devono intendersi comprensivi dei costi per le opere di urbanizzazione
4. Il corrispettivo per le opere di urbanizzazione può essere dilazionato in un massimo di tre annualità, con ogni rata successiva alla prima aggiornata in relazione all'indice ISTAT del costo della vita con riferimento al mese di stipula della convenzione.
5. A garanzia del puntuale versamento del conguaglio l'assegnatario deve produrre apposita garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria o fidejussione bancaria a favore dell'Unione. Le garanzie dovranno essere prestate da Istituti o Società di provata serietà e consistenza e dovranno prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Unione. Il garante si impegna a pagare a prima richiesta, cioè a seguito della dichiarazione dell'Unione dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo. L'idoneità della garanzia viene verificata dai competenti funzionari in sede di stipula della convenzione.
6. I soggetti assegnatari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dalla delibera consiliare n. 123/08 relative al comparto e non ancora realizzate previa verifica da parte dei competenti Uffici dell'Unione della funzionalità di dette opere sia nella fase di cantierizzazione che nella fase definitiva. La realizzazione di dette opere concorrerà fino al massimo dell'importo corrispondente all'incidenza unitaria media dei costi globali delle opere di urbanizzazione preventivati dall'Unione, indicato in convenzione.
7. Nel caso che le opere di cui al sesto comma, da realizzare sul comparto d'intervento, corrispondano ad un importo inferiore a quello massimo, i soggetti assegnatari sono tenuti a

monetizzare a favore dell'Unione la somma corrispondente alla differenza tra i due importi, contestualmente alla stipula della convenzione per la cessione dell'area.

8. L'Unione si riserva comunque a suo inappellabile giudizio la facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ed in questo caso l'assegnatario è tenuto a corrispondere, in sede di stipula della convenzione l'intero importo dovuto.

### **Art. 3**

#### **Requisiti degli operatori**

1. I requisiti degli operatori sono quelli di cui agli articoli 11 e 12 della L.R. n. 26/83 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sono ammessi a partecipare al bando:
  - a) Le cooperative a proprietà divisa e indivisa e loro consorzi;
  - b) Le imprese di costruzione e loro consorzi;
  - c) I raggruppamenti in forma libera di imprese e cooperative, ma sottoscritti solidamente dai componenti;
  - d) I Fondi di investimento immobiliare solo in associazione con almeno un soggetto di cui ai punti precedenti contribuendo con un premio del 50% oltre al punteggio raggiunto.
3. La partecipazione è ammessa in forma singola o associata. Saranno però privilegiati i raggruppamenti tra soggetti diversi (cooperative, fondi ed imprese), finalizzati a garantire una progettazione unitaria ed una realizzazione congiunta del programma costruttivo da realizzare, nonché ad offrire risposte più qualificate sul piano tecnologico e sociale e garanzie circa il rispetto dei tempi massimi di costruzione nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Resta salva la facoltà dell'Unione. di stabilire l'esclusione di quei soggetti che, anche successivamente all'assegnazione, risultassero incompatibili con la natura del bando o non in regola con le norme in materia penale, fiscale, contributiva nonché con i contratti di lavoro o le norme in materia di sicurezza.
5. Per le cooperative e loro consorzi è richiesta l'iscrizione all'Albo Nazionale delle società cooperative istituito ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 59/92.
6. Qualunque soggetto che decida di partecipare al presente bando dovrà allegare all'istanza a pena di esclusione:
  - a) una dichiarazione di sottomissione e accettazione in ordine alla riserva a favore del comune di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 1;
  - b) una dichiarazione di sottomissione e accettazione dell'obbligo a vendere o locare egli alloggi realizzati secondo le modalità di determinazione del prezzo di prima cessione come riportato agli articoli 17 e 20 dei "criteri" approvati con deliberazione consiliare n. 3/2009.
7. Al fine della valutazione delle istanze, godono di prelazione gli operatori, anche associati, che hanno in corso interventi di E.R.P. nel territorio comunale che risultino in regola con i parametri di assegnazione, in conformità con le clausole pattizie della convenzione e rispettino i tempi previsti dai programmi edificatori.

8. Al proprietario dell'area acquisita per la realizzazione del PEEP. è riconosciuto il diritto di prelazione nell'assegnazione di un lotto di superficie non superiore al doppio dell'area acquisita, a condizione che lo stesso abbia i requisiti soggettivi previsti dal precedente art. 3.

#### **Art. 4 - Requisiti soggettivi**

1. I requisiti soggettivi per la partecipazione al presente bando sono quelli di cui agli articoli 9, 9/bis, 10, 11 e 12 della legge regionale n. 26/83 e successive modificazioni ed integrazioni con i seguenti correttivi:
- c) Ai sensi del comma 10 dell'art. 6 della legge n. 179/92 possono essere assegnatari di alloggi dei E.R.P. anche i cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino un'attività lavorativa stabile e che siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
  - d) Ai fini dell'assegnazione, quale requisito non è richiesto il reddito "minimo" familiare non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti, di cui all'art. 9, lett. e) e art. 9/bis, lett. d) della L.R. n. 26/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 5 - Modalità di presentazione delle domande**

1. La partecipazione al bando è sottoposta a specifica domanda redatta sugli appositi modelli predisposti dall'Unione Valdera secondo il fac-simile allegato al presente.
2. La domanda dovrà essere completa in ogni sua parte e indicare obbligatoriamente a pena di esclusione:
- a) La qualifica del soggetto richiedente;
  - b) La dimensione dell'intervento da realizzare in termini di vani, alloggi ed eventuali servizi accessori in attuazione delle previsioni di piano;
  - c) Il curriculum sull'attività svolta in materia di E.R.P.
3. La domanda presentata da un ente pubblico o da un impresa o consorzio di imprese, deve inoltre contenere il programma costruttivo che si prevede di realizzare, unitamente alla sottoscrizione dell'impegno a vendere gli alloggi da realizzare nell'intervento a soggetti aventi requisiti previsti dalle leggi in materia di assegnazione di E.R.P., su indicazione dell'A.C. oppure a praticare affitti calmierati in recepimento degli accordi locali.
4. La domanda presentata da una cooperativa edilizia o da un consorzio di cooperative deve inoltre contenere:
- a) Lo statuto e la copia dell'atto costitutivo;
  - b) L'elenco dei soci interessati all'assegnazione degli alloggi da edificare;
  - c) Una dichiarazione del presidente della cooperativa che sotto la propria responsabilità specifichi, per ogni singolo socio, il possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente articolo 4, oppure, in alternativa, dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, sul possesso dei requisiti soggettivi detti.
  - d) Certificato d'iscrizione all'Albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge n. 59/92.

#### **Art. 6 - Termine e modalità per la presentazione delle domande**

1. Le domande di partecipazione alla selezione devono essere presentate unicamente a mezzo servizio postale e dovranno pervenire entro le ore 12,00 del trentesimo giorno naturale successivo a quello di pubblicazione del presente bando. Non saranno prese in considerazione le domande pervenute con altri mezzi.
2. Le domande e le necessarie autocertificazioni dovranno essere compilate conformemente al fac-simile predisposto.

#### **Art. 7 - Esame delle domande e graduatoria**

1. L'esame delle domande presentate e la formazione della graduatoria seguirà quanto disposto dalla delibera consiliare del Comune di Pontedera n. 41/2010.
2. Per quanto riportato agli articoli 3 e 5, è prevista una graduatoria distinta per imprese e cooperative; l'assegnazione dei lotti potrà avvenire anche in quota parte all'operatore vincitore della propria graduatoria al fine di favorire la partecipazione al Bando Regionale per l'assegnazione dei finanziamenti accordati dalla Regione o dallo Stato in materia di E.R.P., sia ad imprese che a cooperative.
3. In caso di parità di punteggio nelle singole graduatorie, fermo restando la prelazione di cui al comma 7 dell'art. 3, l'area viene assegnata prioritariamente ad associazioni tra cooperative ed imprese o loro consorzi; in caso di ulteriore parità, la graduatoria viene stabilita in base alla somma dei punteggi dei singoli operatori che fanno parte dell'associazione.
4. Ove, anche con le clausole del terzo comma, si giunga ancora alla parità, si procederà al sorteggio.

#### **Art. 8 - Priorità e punteggi**

1. I criteri per la formazione delle graduatorie di cui al precedente articolo sono quelli della delibera consiliare del Comune di Pontedera n. 41/2010 e l'assegnazione delle aree di cui al presente bando avverrà sulla base delle seguenti priorità e punteggi:

REQUISITO	PARAMETRO	PUNTI IMPR.	PUNTI COOP.
Iscrizione ad associazioni nazionali	Si/No	2	2
Iscrizione Albo costruttori categoria opere edili per importo superiore a 500.000,00 Euro	Si/No	4	0
Bilancio dell'ultimo anno certificato da società di revisione	Si/No	0	4
Sede legale ricadente nella Toscana	Si/No	1	1
Sede legale ricadente nella provincia di Pisa	Si/No	2	2
Impegno a partecipare a Bandi Regionali e/o nazionali per l'assegnazione dei finanziamenti	Si/No	3	3
Impegno a partecipare a Bandi Regionali e/o nazionali per la realizzazione di "distretti energetici" ovvero volti ad ottenere incentivi finanziari per l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili	Si/No	3	3

Numero dei soci iscritti alla cooperativa alla data del presente bando	Oltre 100	0	1
	Oltre 300	0	3
	Oltre 500	0	5
Attività svolta nell'ambito della realizzazione di E.R.P., costruiti o in corso di costruzione in aree P.E.E.P. negli ultimi 10 anni, nella regione Toscana	Oltre 300 alloggi	1	1
	Oltre 500 alloggi	3	3
	Oltre 650 alloggi	5	5
Attività svolta nell'ambito della realizzazione di alloggi di E.R.P costruiti o in corso di costruzione in aree P.E.E.P. negli ultimi 10 anni, nella provincia di Pisa	Oltre 100 alloggi	1	1
	Oltre 300 alloggi	3	3
	Oltre 500 alloggi	5	5
Attività svolta nell'ambito della realizzazione di alloggi di E.R.P. costruiti o in corso di costruzione in aree P.E.E.P. negli ultimi 10 anni, nel Comune di Pontedera	Oltre 10 alloggi	1	1
	Oltre 20 alloggi	3	3
	Oltre 30 alloggi	5	5

2. In relazione ai predetti punteggi sarà predisposta una graduatoria provvisoria, specificando i motivi di eventuali esclusioni ovvero di non accettabilità di documentazione allegata alla domanda.

#### **Art. 9 - Pubblicazione e osservazioni**

1. La graduatoria formata ai sensi dell'art. 8 verrà pubblicata per 10 giorni naturali all'Albo Pretorio dell'Unione e del Comune di Pontedera e ne sarà data ampia pubblicità nelle forme più idonee ivi compresa la pubblicazione sui siti web dei due Enti.
2. Nei 10 giorni naturali successivi alla scadenza della pubblicazione di cui al comma precedente, i concorrenti possono presentare osservazioni con le stesse modalità con cui sono state presentate le domande di partecipazione.

#### **Art. 10 - Graduatoria definitiva e norme finali**

1. Una volta esaminate le eventuali osservazioni pervenute nei modi e nei tempi indicati all'art. 9, nei Venti (20) giorni naturali successivi, sarà redatta la graduatoria definitiva stilando apposito verbale che tenga conto di modifiche in ordine ai contributi giunti ovvero alle controdeduzioni assunte.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento alla normativa statale e regionale in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché alle norme tecniche del P.E.E.P e relativi criteri comunali di attuazione.
3. I termini utili per la presentazione delle domande di cui all'articolo 6 decorrono dalla data di pubblicazione con valore giuridico.

Pontedera, 3 febbraio 2011

Il Dirigente Area Servizi Tecnici  
f.to digitalmente  
Arch.Massimo Parrini

**Spett.le**  
**UNIONE VALDERA**  
**Via Brigate Partigiane, 4**  
**56025 – PONTEDERA (PI)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_  
(*Ente pubblico, consorzio d'impresa o di cooperative, impresa, cooperativa, ecc*) con sede a  
\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. part. IVA \_\_\_\_\_  
iscritta all'Albo Nazionale delle società cooperative di cui alla legge n. 59/92 al n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ (*solo nel caso specifico*)  
visto il bando approvato in data 30/12/2010 dall'Unione Vadera,

**CHIEDE**

alla S.V. l'assegnazione dei seguenti lotti \_\_\_\_\_ del comparto "\_\_\_\_\_" del  
P.E.E.P. del Comune di Pontedera , in località "Maltagliata" di cui al Bando citato.  
Il programma edificatorio che si intende realizzare, è il seguente:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(*descrizione di massima dell'intervento con l'indicazione del numero degli alloggi e gli eventuali servizi accessori*), con una Superficie Utile Lorda massima prevista di mq \_\_\_\_\_ .

Data, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Firma autenticata ai sensi delle vigenti leggi*

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVE DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

(art. 47 del D.P.R. n. 445/2000)

Io sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

**DICHIARO**

sotto la mia responsabilità di possedere i requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente e dal Bando approvato in data \_\_\_\_\_ dall'Unione Vadera

\_\_\_\_\_  
*Firma autenticata ai sensi delle vigenti leggi*