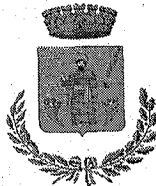


COMUNE DI SAN MARCELLINO

(PROVINCIA DI CASERTA)



Determinazione del Responsabile Area Urbanistica e A.T.

N° 144 del Reg. Generale del

N° 88 del Reg. Area Urbanistica del

Oggetto: Piano Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale. Comparto P1. Approvazione Avviso Pubblico per la individuazione di operatori per l'assegnazione in diritto di proprietà di aree destinate ad interventi di edilizia residenziale sociale. Pubblicazione Avviso.

ISTRUTTORIA ATTI PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Parere reso al responsabile dell'ufficio e/o procedimento in relazione alla istruttoria e alla predisposizione degli atti necessari alla formulazione della determina in oggetto:

FAVOREVOLE

Il Responsabile

OGGETTO: Piano Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale. Comparto P1. Approvazione Avviso Pubblico per la individuazione di operatori per l'assegnazione in diritto di proprietà di aree destinate ad interventi di edilizia residenziale sociale. Pubblicazione Avviso..

L'anno duemilaquattordici, il giorno dodici del mese di agosto in San Marcellino e nella Casa Comunale,

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA ED A.T.

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con atto n.17 del 26/11/2013 approvò il Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale;
- nel Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale sono individuati comparti di intervento pubblico tra cui è compreso quello individuato con la sigla P1 collocato nell'are ex-Alifana, come meglio individuata dal Piano stesso;
- per tale area vi è indirizzo di procedere mediante attuazione di procedura ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71;

Visto lo schema di avviso Pubblico che si allega unitamente ai grafici relativi al preliminare di piano urbanistico attuativo e delle corrispondenti tabelle economiche;

Premesso ancora che:

-sono stati individuati nel preliminare di PUA dell'ambito P1 i seguenti parametri urbanistici

lotto	Sup. Fond.	Iv.	Vol.	Ab.	Standards min.	Standards reale	Viabilità	Sup. Terr.
	(mq.)	(mc/mq)	(mc.)		(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
lotto 1	3391,18	1,80	6104,12	61	1098,00	1104,53		
lotto 2	3317,04	1,80	5970,67	59	1062,00	8593,95		
lotto 3	5129,80	1,80	9233,64	92	1656,00			

lotto 4	3203,46	1,80	5766,23	57	1026,00			
lotto 5	5467,97	1,80	9842,35	98	1764,00			
lotto 6	3488,15	1,80	6278,67	62	1116,00			
lotto 7	2885,91	1,80	5194,64	51	918,00			
	26883,51		48390,32	480	8640,00	9698,48	7399,52	43981,51

- l'attuazione dell'Ambito P1 prevede il seguente Quadro Economico Riepilogativo:

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Per lavori di urbanizzazione € 739.952,00

Per Somme a disposizione dell'Amm.:

per IVA sui lavori € 73.995,20

per art.92 D.Lgs. n.163/2006 € 14.799,04

per oneri tecnici € 10.418,00

per IVA su O.T. € 2.291,96

per imprevisti € 9.468,30

per acquisizione aree € 2.199.075,50

€ 2.310.048,00

€ 3.050.000,00

- dai dati sopra indicati discende la seguente tabella dei costi per ciascun lotto:

COSTO LOTTI		
	Sup.Fond.	Costo
	(mq.)	(€)
Lotto 1	3391,18	€ 384.737,67
Lotto 2	3317,04	€ 376.326,31
Lotto 3	5129,80	€ 581.988,36
Lotto 4	3203,46	€ 363.440,38
Lotto 5	5467,97	€ 620.354,58
Lotto 6	3488,15	€ 395.739,15
Lotto 7	2885,91	€ 327.413,55
		€ 3.050.000,00

Dato atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale;

Ricordato che è rispettato quanto previsto dall'art.5 del vigente Regolamento Comunale sull'Edilizia Residenziale Sociale in merito alla cessione in favore del Comune di San Marcellino del 5% dei volumi realizzati nei comparti ERS;

Dato atto che è necessario dare l'opportuna pubblicità al presente atto ed all'avviso che si approva;

DETERMINA

1. di approvare l'allegato Avviso Pubblico per l'individuazione di operatori per l'assegnazione in proprietà di aree destinate ad intervento di Edilizia Residenziale Sociale nell'area ex-Alifana, unitamente ai suoi allegati;
2. di dare atto che il termine di scadenza per la partecipazione al presente avviso corrisponde all'assegnazione dell'ultimo lotto disponibile e quindi si procederà alla redazione di apposita

graduatoria di assegnazione a cadenza mensile a far data dalla prima pubblicazione dell'Avviso;

3. di pubblicare l'Avviso Pubblico all'Albo Pretorio del Comune di San Marcellino e sul sito informatico istituzionale del Comune;
4. di pubblicare unitamente al Bando gli allegati tecnici;
5. di dare atto che il presente atto non viene inviato al Servizio Finanziario poiché non comporta alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile Area Urbanistica ed A.T.
(Ing. Genaro Pitocchi)



RICEZIONE ATTO

La presente determinazione viene ricevuta dall'Ufficio Ragioneria il

Il dipendente incaricato

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

ATTESTAZIONI DI RAGIONERIA

Il Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147/bis, comma 1, del D.Lgs n°267/2000 e del relativo Regolamento Comunale sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, osservato:

Rilascia

- ☐ PARERE FAVOREVOLE
☐ PARERE SFAVOREVOLE per le motivazioni sopra esposte

San Marcellino li

Il Responsabile dei Servizi Finanziari
(**Rag. Giuseppe Perrotta**)

ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, del D.Lgs n°267/2000, la copertura finanziaria della spesa in relazione alle disponibilità effettive esistenti negli stanziamenti di spesa e/o in relazione allo stato di realizzazione degli accertamenti di entrata vincolata, mediante l'assunzione dei seguenti impegni contabili, regolarmente registrati ai sensi dell'art.191, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000, n°267;

Impegno	Data	Importo	Intervento/Capitolo	Esercizio

San Marcellino li

Il Responsabile dei Servizi Finanziari
(**Rag. Giuseppe Perrotta**)

Con l'attestazione della copertura finanziaria di cui sopra il presente provvedimento è esecutivo, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n°267.

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile Area Urbanistica, visto il regolamento per la disciplina dell'Albo Pretorio Informatico, approvato con deliberazione di G.C. n°89 del 26/10/2010.

attesta che:

- ✓ la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune di San Marcellino in data 12/08/14 con il n° 98 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi;
- ✓ la presente determinazione è stata inserita nel Registro Generale delle Determinazioni al n° 144 ed al n° 98 del Registro delle Determinazioni dell'Ufficio;
- ✓ la presente determinazione è divenuta esecutiva il 12/08/2014 ai sensi dell'art.151₄ del D.Lgs. n°267/2000, essendo stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente.

San Marcellino li 12/08/2014

Il Responsabile Area Urbanistica e A.T.
(**Dott. Ing. Genaro Pitocchi**)

COMUNE DI SAN MARCELLINO
(Provincia di Caserta)

AVVISO PUBBLICO

INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE DESTINATE AD INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NELL'AREA EX ALIFANA

Con riferimento alle procedure per l'assegnazione di aree del Piano di Zona per la realizzazione di edifici di Edilizia Residenziale Sociale in località ex-Alifana;

Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio;

rende noto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale di San Marcellino di porre in attuazione una parte della componente pubblica del Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26/11/2013, con speciale riferimento alle aree site in località ex Alifana, individuata al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino ai mappali nn. 266, 8, 7, 42, 694, 693 del foglio n.4, per una superficie territoriale complessiva di circa mq. 43981,51, meglio individuata nel preliminare di Piano Urbanistico Attuativo allegato, comprendente n.7 unità di intervento per una capacità insediativa complessiva di mc. 48390,32 distribuiti su una superficie fondiaria di mq. 26883,51 come meglio si evince dalla tabella seguente.

lotto	Sup. Fond.	Standards reale	Viabilità	Sup. Terr.
	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
lotto 1	3391.18	1104.53		
lotto 2	3317.04	8593.95		
lotto 3	5129.80			
lotto 4	3203.46			
lotto 5	5467.97			
lotto 6	3488.15			
lotto 7	2885.91			
	26883.51	9698.48	7399.52	43981.51

Le aree saranno assegnate in diritto di proprietà.

Con tale assegnazione, all'interno della politica per la casa, il Comune intende perseguire un'azione coerente a sostegno della domanda di mercato non solvibile verso soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, soddisfacendo in questo modo parte del fabbisogno locale.

A tale fine le aree saranno assegnate con specifico impegno a trasferire in proprietà, al Comune di San Marcellino, gli alloggi nella misura minima del 5% (cinque per cento) di quanto si realizza nei comparti in oggetto, il tutto nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale.

Le aree saranno assegnate in relazione ai seguenti obiettivi:

- qualità degli edifici - con riferimento all'impiego di materiali ecologici, adozioni di soluzioni costruttive atte a contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energie rinnovabili non inquinanti;
- progetto urbanistico - con riferimento alla qualità architettonica, all'inserimento dello stesso nel contesto edilizio circostante ed alle connotazioni morfologiche, tipologiche e tecnologiche, caratterizzanti l'intervento.

Saranno a carico degli operatori assegnatari:

- a) il costo di assegnazione delle aree residenziali in diritto di proprietà, comprendente il corrispettivo per le relative aree a standard in misura di 18 mq./ab. e al netto degli oneri di urbanizzazione;
- b) gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti per la volumetria da realizzarsi sull'area residenziale concessa in diritto di proprietà;
- c) le spese relative alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- d) tutti i costi sostenuti dall'Amministrazione per dare piena attuazione a quanto previsto dal presente avviso, ivi comprese le spese di redazione del piano di zona e del relativo progetto esecutivo - per la quota definita in ragione della volumetria del lotto - e le spese di pubblicazione.

Potranno presentare domanda per ottenere l'assegnazione:

- gli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- le Società Cooperative Edilizie;
- le imprese edili che siano in possesso dei requisiti di ordine generale;
- i consorzi costituiti tra cooperative e/o tra imprese edili.

I lotti saranno assegnati dall'Amministrazione Comunale secondo l'ordine risultante da un'unica graduatoria.

TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, in carta bollata, potrà essere presentato all'Ufficio Protocollo del Comune di San Marcellino, in Piazza Municipio n. 1, a partire dal giorno successivo a quello di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio del Comune di San Marcellino.

La procedura concorsuale terminerà quando saranno stati assegnati tutti i lotti.

L'Amministrazione provvederà alla redazione della graduatoria a cadenza mensile a far data dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Non saranno prese in esame le domande pervenute al Comune in data antecedente quella di pubblicazione del presente avviso.

Il plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente dovrà riportare ben visibile l'indicazione "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI AREA ERS - COMPENDIO EX ALIFANA"

Il plico deve racchiudere all'interno due buste, a loro volta sigillate con ceralacca e

controfirmate sui lembi di chiusura, recante all'esterno il nominativo del mittente, nonché le seguenti diciture:

busta 1: "busta 1 - Documentazione"

busta 2: "busta 2 - Proposta Progettuale"

"BUSTA 1- DOCUMENTAZIONE" documentazione da allegare alla domanda

- a) dichiarazione del legale rappresentante resa nei termini previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 e contenente le seguenti attestazioni:
- che la Cooperativa e/o impresa disponga di adeguata capacità operativa in rapporto all'entità dell'intervento proposto;
 - che nei confronti della Cooperativa e/o impresa non siano state avviate procedure di stato fallimentare, né si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo e che tali situazioni non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;
 - che la Cooperativa e/o Impresa non sia stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi;
 - che la Cooperativa e/o Impresa non si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione così come previsto dall' art. 120 della legge 24.11.1981 n.689;
 - che non abbiano riportato condanne per delitti coloro che hanno la legale rappresentanza della Cooperativa e/o Impresa;
- b) dichiarazione del legale rappresentante, nei modi di cui al precedente punto a) da cui risulti:
- l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura;
 - l'iscrizione al registro prefettizio (solo per le Cooperative);
 - la regolarità contributiva dell'operatore circa i versamenti (INPS, INAIL, CASSA EDILE) relativi agli addetti, di cui deve risultare il numero (solo per le imprese).

Gli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare dovranno allegare alla domanda le dichiarazioni di cui ai punti a) e b) per quanto compatibili.

"BUSTA 2 - PROPOSTA PROGETTUALE" documentazione da allegare alla domanda

Gli atti e gli elaborati ritenuti a giudizio dell'operatore idonei per comprovare la sussistenza dei requisiti sottoposti a valutazione a norma del successivo capitolo "CRITERI DI ESAME DELLE DOMANDE" ed in particolare, pena l'esclusione, la busta 2 dovrà contenere:

- PROPOSTA PROGETTUALE IMPEGNATIVA:
 - Relazione tecnica
 - Elaborati grafici
 - Esauriente relazione descrittiva nella quale vengono indicati i materiali impiegati, le finiture e le dotazioni, complete di tutte le caratteristiche tecniche, per le quali si richiede l'attribuzione dei relativi punteggi
- DOCUMENTAZIONE DICHIARAZIONI necessarie ai fini dell'attribuzione dei punteggi.

Al soggetto risultante vincitore della graduatoria è fatto obbligo, a pena di decadenza (fatte salve le eventuali sanzioni penali previste dalle leggi vigenti in caso di false o inesatte

dichiarazioni) di produrre, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'approvazione della graduatoria stessa, la documentazione comprovante quanto dichiarato ai precedenti punti a) e b).

L'Amministrazione Comunale potrà, inoltre, effettuare idonei controlli, anche a campione, ai sensi dell'art. 1 comma 2 ed art. 2 comma 3 del D.P.R. n. 403/1998;

- c) atto costitutivo e statuto (in copia);
- d) fotocopia del codice fiscale e/o partita IVA;
- e) le Cooperative costituite nel triennio antecedente la pubblicazione dell'avviso pubblico nonché quelle di nuova costituzione dovranno produrre una dichiarazione che attesti il numero dei soci futuri assegnatari commisurato all'entità della volumetria richiesta ed aumentato di almeno il 50% (cinquanta per cento) per le sostituzioni che eventualmente si rendessero necessarie in sede di assegnazione degli alloggi realizzandi.
- f) dichiarazione del legale rappresentante con cui si attesta di aver preso visione della documentazione relativa al progetto esecutivo e di tutti gli atti costituenti il PUA.
- g) dichiarazione del legale rappresentante di accettazione del coordinamento imposto dal Comune nella realizzazione dell'intervento nonché accettazione a sottoscrivere la convenzione redatta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71;
- h) dichiarazione del legale rappresentante di impegno a cedere in proprietà al Comune di San Marcellino nella misura minima del 5___% (indicare la percentuale in relazione al punto h dei CRITERI DI ESAME DELLE DOMANDE o quella minima del 5%) ed indicazione della ulteriore percentuale di volume che si riserva all'ERS.
- i) documentazione, sottoscritta dal legale rappresentante, idonea a sostenere l'attribuzione del punteggio di cui ai CRITERI DI ESAME DELLE DOMANDE.
- j) dichiarazione del legale rappresentante di essersi recato sui luoghi, ove dovrà realizzarsi l'intervento edilizio, e di aver preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari, senza avere riserva alcuna da formulare al riguardo

L'omessa od incompleta presentazione della documentazione richiesta sarà causa di inammissibilità della domanda.

CRITERI DI ESAME DELLE DOMANDE

Le domande di assegnazione dichiarate accoglibili saranno esaminate sulla base dei sotto indicati criteri ed alle stesse saranno attribuiti i relativi punteggi:

- a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare; cooperative edilizie. **Punti 5 (quindici);**
- b) Cooperative, imprese o consorzi di tali soggetti che facciano richiesta di assegnazione di tutti i lotti producendo un programma unitario supportato da un apposito programma urbanistico anche alternativo a quello proposto dall'Amministrazione. **Fino a punti 20 (venti)**
- c) Cooperative edilizie ed Imprese di costruzioni che abbiano realizzato direttamente, e non per conto terzi nel caso di imprese, almeno un intervento di edilizia residenziale convenzionata in piani di zona ex lege 167/62 - punti 0,50 per ogni anno intero dalla data di costituzione: fino a un massimo di **punti 5 (cinque);**
- d) Elenco delle precedenti esperienze nel campo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia economica e popolare, corredato da una sommaria descrizione degli interventi: - esperienze nell'ambito dell'edilizia economica e popolare e/o convenzionata punti 0,50 per ogni 5.000 mc. complessivamente realizzati; - esperienze nell'ambito di altra edilizia residenziale punti 0,50 per ogni 15.000 mc complessivamente realizzati fino a un massimo di

punti 5 (cinque);

e) Intervento, oggetto del presente avviso, di edilizia sovvenzionata e agevolata rientrante nella programmazione pubblica di iniziativa statale o regionale; nonché intervento, oggetto del presente avviso, beneficiario di finanziamenti e/o fondi europei: **punti 5 (cinque)**

f) Presentazione di un progetto di massima, da valutarsi principalmente in base alla qualità architettonica, all'inserimento dello stesso nel contesto edilizio circostante, alla risoluzione di eventuali problematiche legate agli accessi dagli spazi pubblici, alla valorizzazione degli stessi ed alle connotazioni morfologiche e tipologiche, caratterizzanti l'intervento: fino a un massimo di **punti 5 (cinque)**

g) Fermo restando il prezzo massimo al mq. di assegnazione, impegno a migliorare l'offerta sotto il profilo dei materiali, delle finiture ed impianti (ad es. pannelli solari integrati, rivestimento delle facciate, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali geotermia, fotovoltaico, pompe di calore a bassa entalpia e biomasse) e delle dotazioni rispetto alla relazione tecnica base: fino a un massimo di **punti 7 (sette)**

di cui per finiture e materiali fino ad massimo di punti 2 (due) per dotazioni tecniche termiche e/o acustiche fino a un massimo di punti 5 (cinque)

Nell'eventualità che più domande ottengano lo stesso punteggio, la graduatoria sarà effettuata mediante sorteggio con modalità stabilite dalla Commissione giudicante.

Entro sette giorni dalla data di scadenza mensile per la formazione della graduatoria il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio, mediante l'operato di apposita commissione formulerà la proposta della graduatoria da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale dopo la fase istruttoria delle domande presentate.

La Commissione tecnico - amministrativa preposta all'esame delle domande, prima dell'apertura dei plichi, determinerà autonomamente le norme a sé dirette per l'attribuzione degli eventuali punteggi di cui alle lettere b), c), f) e g)

LAVORI COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione giudicatrice a seguito dell'istruttoria delle domande procederà ad apposita graduatoria di merito nel rispetto dei punteggi indicati al successivo capitolo lo "CRITERI DI ESAME DELLE DOMANDE".

La data della prima seduta pubblica è fissata per il settimo giorno dalla prima scadenza temporale per la formulazione della graduatoria, con sede presso la casa comunale di San Marcellino in Piazza Municipio n.1.

Si procederà di mese in mese all'integrazione della graduatoria fino all'esaurimento dei lotti.

Nella seduta della Commissione verrà esaminata in via preliminare la documentazione contenuta nella busta 1: "busta 1 - Documentazione", nonché il possesso dei requisiti soggettivi necessari per l'assegnazione e l'assenza di cause di esclusione. Verrà redatto apposito verbale con l'elenco dei soggetti ammessi all'apertura della busta 2: "busta 2 - Proposta Progettuale".

La Commissione procederà quindi, in seduta segreta, alla valutazione dei progetti proposti contenuti nella busta 2: "busta 2 - Proposta Progettuale", all'attribuzione dei conseguenti punteggi di merito e alla formazione di graduatoria definitiva mensile.

TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Entro 20 giorni, dalla data di Deliberazione di Giunta Comunale di Aggiudicazione mensile l'aggiudicatario è tenuto a versare il 80% del corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree edificabili ed a sottoscrivere apposito atto convenzionale.

Entro 30 giorni, dalla data di sottoscrizione dell'atto convenzionale, l'aggiudicatario è tenuto a presentare la domanda per il rilascio del permesso a costruire (o titolo equivalente) e procedere al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione oltre al saldo di quanto dovuto.

Entro 12 mesi, dalla data del rilascio del permesso a costruire (o titolo equivalente), l'aggiudicatario è tenuto ad iniziare i lavori di realizzazione dell'edificio residenziale.

Entro 36 mesi, dalla data del rilascio del permesso a costruire (o titolo equivalente), l'aggiudicatario è tenuto ad ultimare i lavori di realizzazione dell'edificio residenziale.

Il costo di ogni singolo lotto è desumibile dalla seguente tabella.

COSTO LOTTI		
	Sup.Fond.	Costo
	(mq.)	(€)
Lotto 1	3391.18	€ 384.737.67
Lotto 2	3317.04	€ 376.326.31
Lotto 3	5129.80	€ 581.988.36
Lotto 4	3203.46	€ 363.440.38
Lotto 5	5467.97	€ 620.354.58
Lotto 6	3488.15	€ 395.739.15
Lotto 7	2885.91	€ 327.413.55
		€ 3.050.000.00

RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE. INFORMAZIONE CHIARIMENTI

Eventuali chiarimenti ed informazioni di carattere tecnico relativi al presente Avviso Pubblico vanno richiesti esclusivamente per iscritto e con nota inoltrata al n. di fax 081 8124846 o per e-mail a areaurbanisticasanmarcellino@hotmail.it . Copia dei quesiti e delle relative risposte fornite, saranno depositati presso l'area Tecnico, in visione a chi ne faccia richiesta.

RIFERIMENTI

Responsabile del Procedimento è l'Ing. Gennaro Pitocchi.

INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. 196/2003

Si informa che i dati personali conferiti in conformità al presente Avviso saranno trattati secondo i principi di correttezza, liceità e trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti di chi li ha conferiti e verranno trattati esclusivamente per l'espletamento della procedura prevista dal presente Avviso.

Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali, cartacee e a mezzo di strumenti informatici.

Il conferimento dei dati è obbligatorio al fine della partecipazione alla procedura e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporta la non ammissione alla medesima.

I dati saranno comunicati soltanto ai soggetti che devono intervenire nella procedura e non saranno oggetto di diffusione.

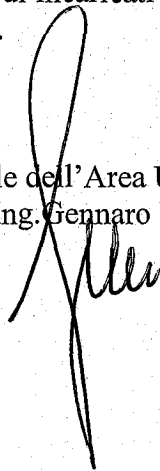
Il titolare del trattamento è il Comune di San Marcellino, in persona del Responsabile dell'Area Urbanistica.

Il responsabile del trattamento è il Responsabile dell'Area Urbanistica nella persona dell'Ing. Gennaro Pitocchi.

Possono venire a conoscenza dei dati in qualità di incaricati gli impiegati del Settore Tecnico e quelli eventualmente coinvolti nella procedura.

San Marcellino, 11 agosto 2014.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed A.T.
(Dott.Ing. Gennaro Pitocchi)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Pitocchi', written over the printed name of the signatory.

COMUNE DI SAN MARCELLINO

Provincia di Caserta

AREA URBANISTICA ED A.T.

RELAZIONE DI STIMA, RELATIVA AD UN TERRENO SITO IN SAN MARCELLINO ALLA EX ALIFANA CON DESTINAZIONE A VERDE AGRICOLO CORRISPONDENTE ALL'AMBITO P1 DEL PIANP COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, SEGUENDO IL CRITERIO DI STIMA DI VALORE COMPRENSORIALE

Il terreno oggetto della presente valutazione, è ubicato alla periferia del Comune di San Marcellino, nell'area urbana posta a confine con il Comune di Aversa, verso est.

Il terreno de quo, esteso per circa mq.44.000, ha forma approssimativamente triangolare con il lato maggiore disposto lungo la strada ex Alifana.

L'area ha giacitura pianeggiante, buon sedime edificabile, piano di campagna circa alla stessa quota del limitrofo piano viario che ne lambisce, come sopra detto, il confine ovest.

Il compendio confina a nord ed ad est con via ex Alifana, ad ovest con via Matteotti, a sud con prolungamento di via La Spezia.

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario di San Marcellino è identificabile al foglio 4 con le particelle n.266 di mq. 11.068, n. 8 di mq. 826,00, n.7 di mq. 5.060,00, n.42 di mq. 10.452,00 e n.694 di mq. 16.165,00 per complessivi mq. 43.571,00 oltre alla particella n.693 già oggetto di espropriazione in quanto sedime dell'acquedotto consortile.

Il tutto, a meno di quella afferente l'acquedotto, intestato ai Sigg.:

- STABILE RAFFAELINA, nata ad Aversa (CE) il 13/03/1927, cod. fisc. STBRFL27C53A512Q;

- STABILE RAFFAELE, nato ad Aversa (CE) il 09/03/1956, cod. fisc. STBRFL56C09A512G;
- STABILE ROSA, nata ad Aversa (CE) il 02/07/1957, cod. fisc. STBR5057L42A512W;
- STABILE LUIGI c/o erede ARGO MARIA, nata ad Aversa (CE) il 06/08/1955 ed ivi dom.ta alla via Golia n. 38, cod. fisc. RGAMRA55M46A512F;
- BATTISTA ASSUNTA nata a San Marcellino (CE) il 30/01/1960, cod. fisc. BTTSNT60A70H978M;
- BATTISTA NICOLINA nata a San Marcellino (CE) il 05/10/1961, cod. fisc. BTTNLN61R45H978C;
- BATTISTA MADDALENA nata a San Marcellino (CE) il 25/11/1957, cod. fisc. BTTMDL57S65H978M;

Nello strumento urbanistico del Comune di San Marcellino la zona, entro cui ricade il compendio in esame, è riportata tra le aree con destinazione a Verde Agricolo e trova uno sviluppo edilizio nel Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale con una capacità edificatoria paragonabile alle zone omogenee C.

CRITERIO DI STIMA

Nel caso di specie , trattandosi di valutare una area con destinazione per Edilizia Residenziale Sociale, si è ritenuto opportuno uniformarlo al valore di una zona C. Mancando però nella specifica zona uno particolare mercato di terreni con tale destinazione perché tale classificazione non ivi presente si è operata una stima seguendo il criterio di stima a valore compresoriale operando, in sintesi come segue:

- a) si è determinato l'indice medio ponderale di edificabilità di tutte le zone C;
- b) si è pervenuti alla determinazione del valore del terreno attraverso la valutazione dell'incidenza: Area – costo di produzione dell'edilizia convenzionata tenendo conto del predetto indice medio di fabbricabilità

comprensoriale delle zone C, della classe demografica del comune, della ubicazione, del mercato edilizio della zona, delle caratteristiche del terreno, dell'estensione dell'area da valutare, seguendo lo schema di cui appresso:

Costo di produzione base a mq.	Costo di produzione base a mc.	Classe demografica	costo base a mc. per classe demografica	ubicazione area	Costo di produzione in funzione della classe demografica e della ubicazione area	Mercato edilizio della zona	coefficiente di merito per caratteristiche proprie	Coefficiente per dimensione lotti	costo di produzione adeguato
€ 820,00	€ 273,33	0,80	€ 218,66	1,00	€ 218,66	1,00	1,00	0,80	€ 174,93

VALUTAZIONE

- 1) Calcolo dell'indice medio di edificabilità comprensoriale delle zone C, considerando che planimetricamente esse si estendono con le proporzioni di cui alla successiva tabella:

zona	indice volumetrico	percent.	indice ponderale
C	1,50	1,00	1,50
indice medio volumetrico			1,50

- 2) Calcolo il valore unitario dell'area.

Il valore unitario dell'area è stato determinato seguendo il criterio del rapporto tra area e costo di produzione dell'edilizia convenzionata legato all'indice di fabbricabilità comprensoriale ed a tutte le influenze maggiorative o diminutive derivanti dalle caratteristiche obiettive e subiettive del bene da valutare.

In particolare:

- l'incidenza dell'area sul costo di produzione, avuto riguardo delle predette influenze, è stata fissata al 15% come stabilito dalla lettera a1) del punto 4)

dell'art.1 dell'allegato del Decreto Dirigenziale n.265 del 26/09/2012 della Regione Campania – A.G.C. 16 Governo del Territorio, Beni Ambientali e Paesistici, Settore 4 Edilizia pubblica ed abitativa pubblicato sul BURC n.65 del 08/10/2012;

- il C.R.N. è fissato dallo stesso Decreto Dirigenziale in € 820,00 maggiorate del 18% per qualità ambientale ed energetica del progetto (quale valore medio tra il massimo del 36% ed il minimo dello zero), e del 9% per appartenenza alla seconda classe sismica (S=9) per cui si assume un valore di maggiorazione del 27% che porta il C.R.N. ad € 1.041,40 per mq.;
- tale valore, sempre per le previsioni del citato decreto, rappresenta il 160% della superficie utile per cui il valore di € 1.041,40 deve essere prima rapportato ad un mq. di superficie utile divenendo € 650,88 al mq. e poi rapportato ad una incidenza volumetrica di 3 mc. per ogni mq. di superficie utile che porta ad un valore al mc. di € 216,96.

Tale costo riferito all'indice di fabbricabilità comprensoriale, calcolato come al punto 1) in mc.1.50 per mq., evidenzia un costo di produzione di € 325,44 (216,96x1.50).

Pertanto il probabile valore del suolo in esame riferito a metro quadrato resta così determinato:

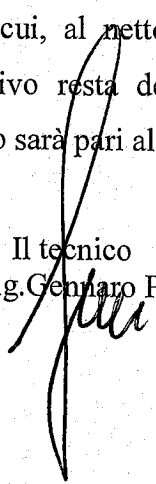
$$V = 15\% \text{ di } € 325,44 = € 48,82 \text{ per mq.}$$

3) Valore complessivo dell'area.

In relazione alla superficie da prendere in esame il valore unitario del suolo viene arrotondato ad € 50,00 per mq., per cui, al netto delle viabilità pubbliche già esistenti, il valore venale complessivo resta determinato in € 2.199.076,00 (43.981,52x50,00). Il valore di esproprio sarà pari al valore venale.

San Marcellino, dicembre 2013.

Il tecnico
(Dott.Ing. Genaro Pitocchi)



ASSETTO URBANISTICO PUA ERS VIA EX-ALIFANA

lotto	Sup. Fond.	lv.	Vol.	Ab.	Standards min.	Standards reale	Viabilità	Sup. Terr.
	(mq.)	(mc/mq)	(mc.)		(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
lotto 1	3391,18	1,80	6104,12	61	1098,00	1104,53		
lotto 2	3317,04	1,80	5970,67	59	1062,00	8593,95		
lotto 3	5129,80	1,80	9233,64	92	1656,00			
lotto 4	3203,46	1,80	5766,23	57	1026,00			
lotto 5	5467,97	1,80	9842,35	98	1764,00			
lotto 6	3488,15	1,80	6278,67	62	1116,00			
lotto 7	2885,91	1,80	5194,64	51	918,00			
	26883,51		48390,32	480	8640,00	9698,48	7299,52	43981,51



PUA ERS VIA EX-ALIFANA

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Per lavori di urbanizzazione € 739.952,00

Per Somme a disposizione dell'Amm.:

per IVA sui lavori € 73.995,20

per art.92 D.Lgs. n.163/2006 € 14.799,04

per oneri tecnici € 10.418,00

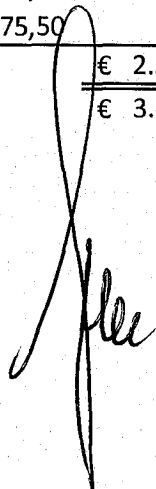
per IVA su O.T. € 2.291,96

per imprevisti € 9.468,30

per acquisizione aree € 2.199.075,50

€ 2.310.048,00

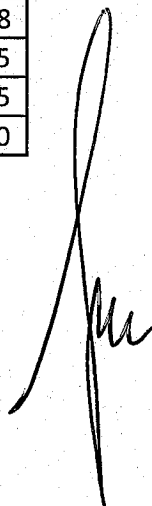
€ 3.050.000,00

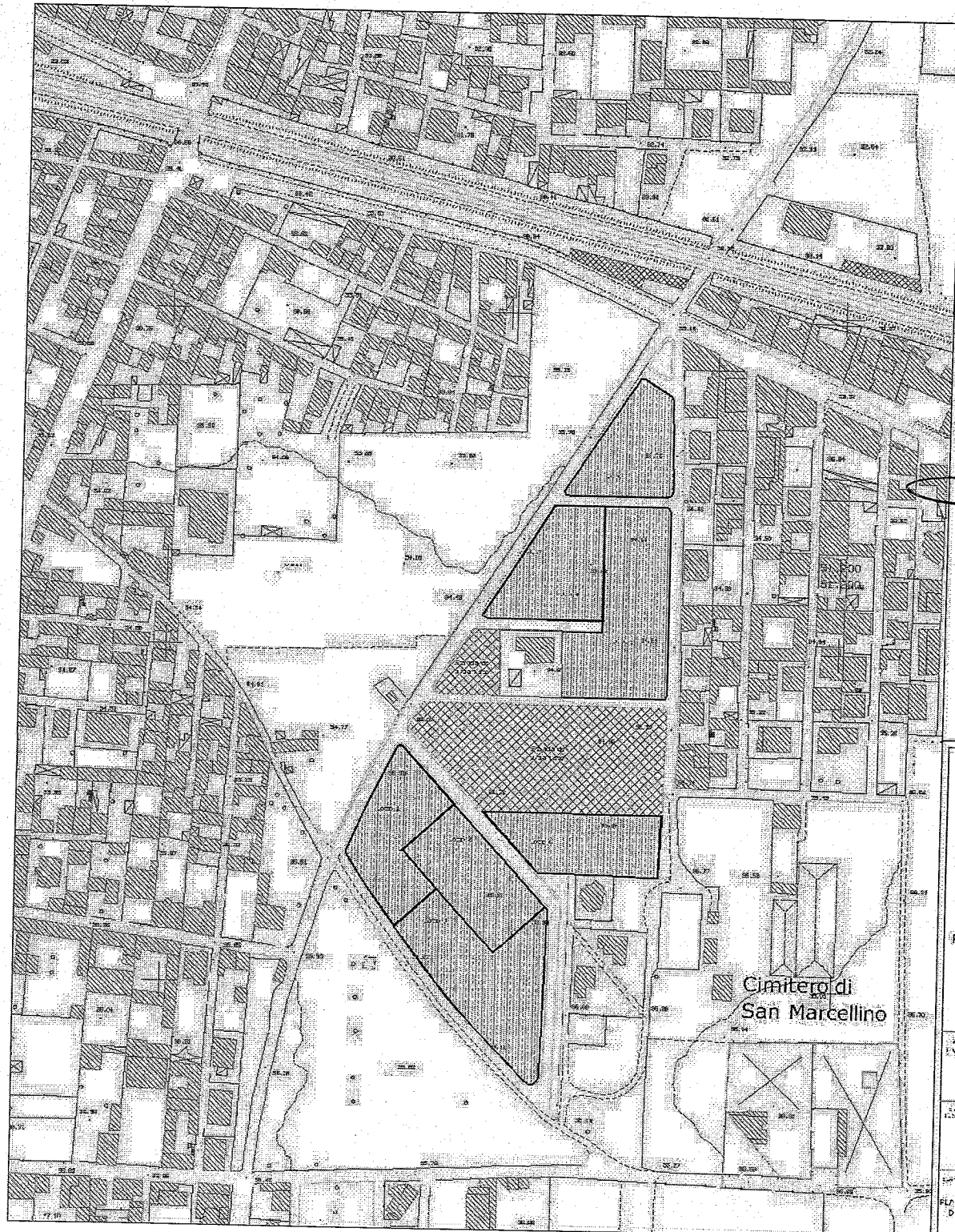


COSTO UNITARIO PER MQ SUPERFICIE FONDIARIA

€ 113,45

COSTO LOTTI		
	Sup.Fond.	Costo
	(mq.)	(€)
Lotto 1	3391,18	€ 384.737,67
Lotto 2	3317,04	€ 376.326,31
Lotto 3	5129,80	€ 581.988,36
Lotto 4	3203,46	€ 363.440,38
Lotto 5	5467,97	€ 620.354,58
Lotto 6	3488,15	€ 395.739,15
Lotto 7	2885,91	€ 327.413,55
		€ 3.050.000,00





COMUNE di SAN MARCELLINO
Provincia di Caserta

Provincia di Caserta

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
INTERVENTO P1

PIANO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
INTERVENTO P1

INTERVENTO P.

[illegible]

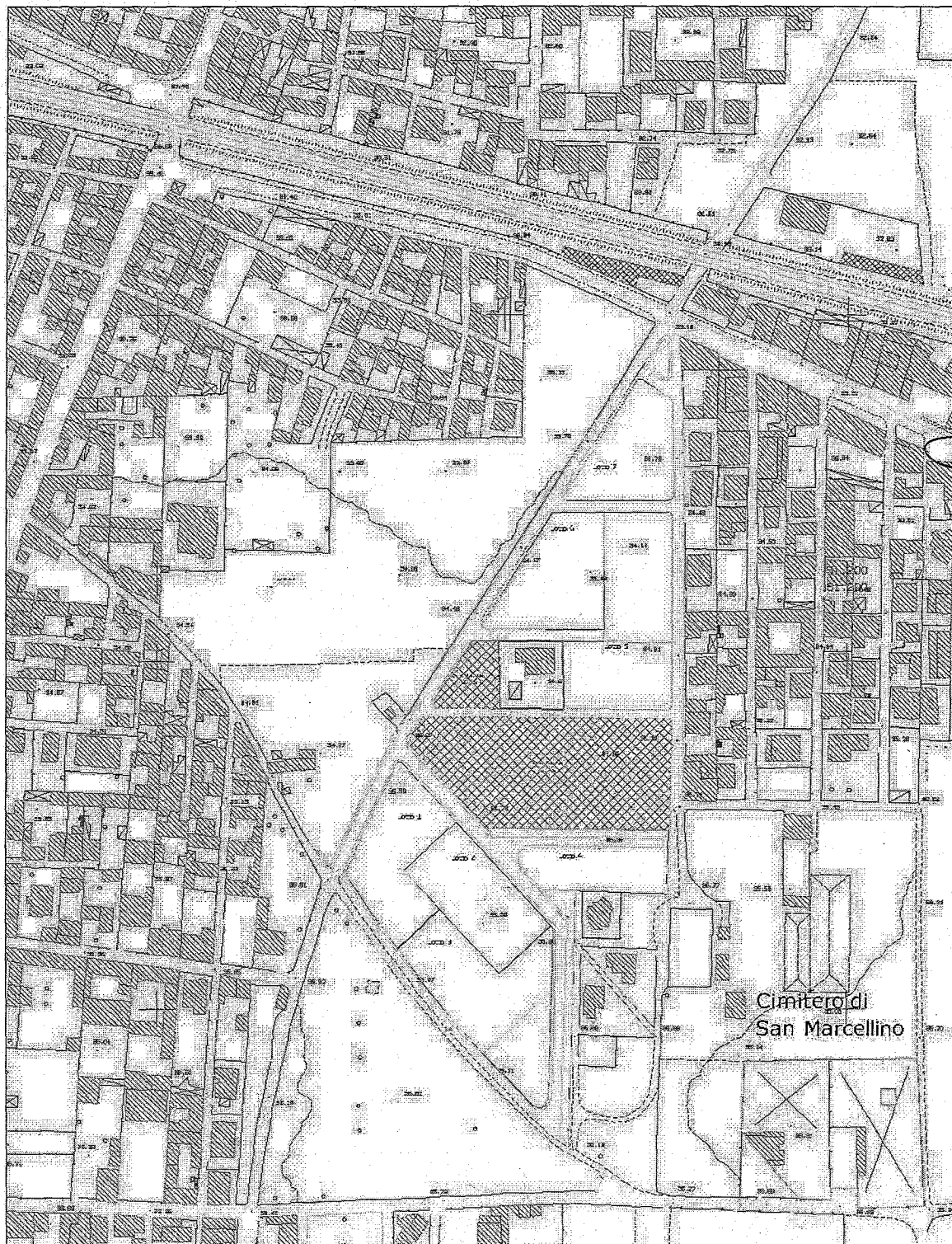
2008年11月15日
 12:51:50

CHEN, S. H. AND J. H. CHEN. 1992.

FLAMMETRIS DELLA ZONA CON INDICAZIONE
DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

1:1000

P2



COMUNE di SAN MARCELLINO
Provincia di Caserta

Provincia di Caserta

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
INTERVENTO P1

PIANO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

INTERVENTOR P1

1985-86

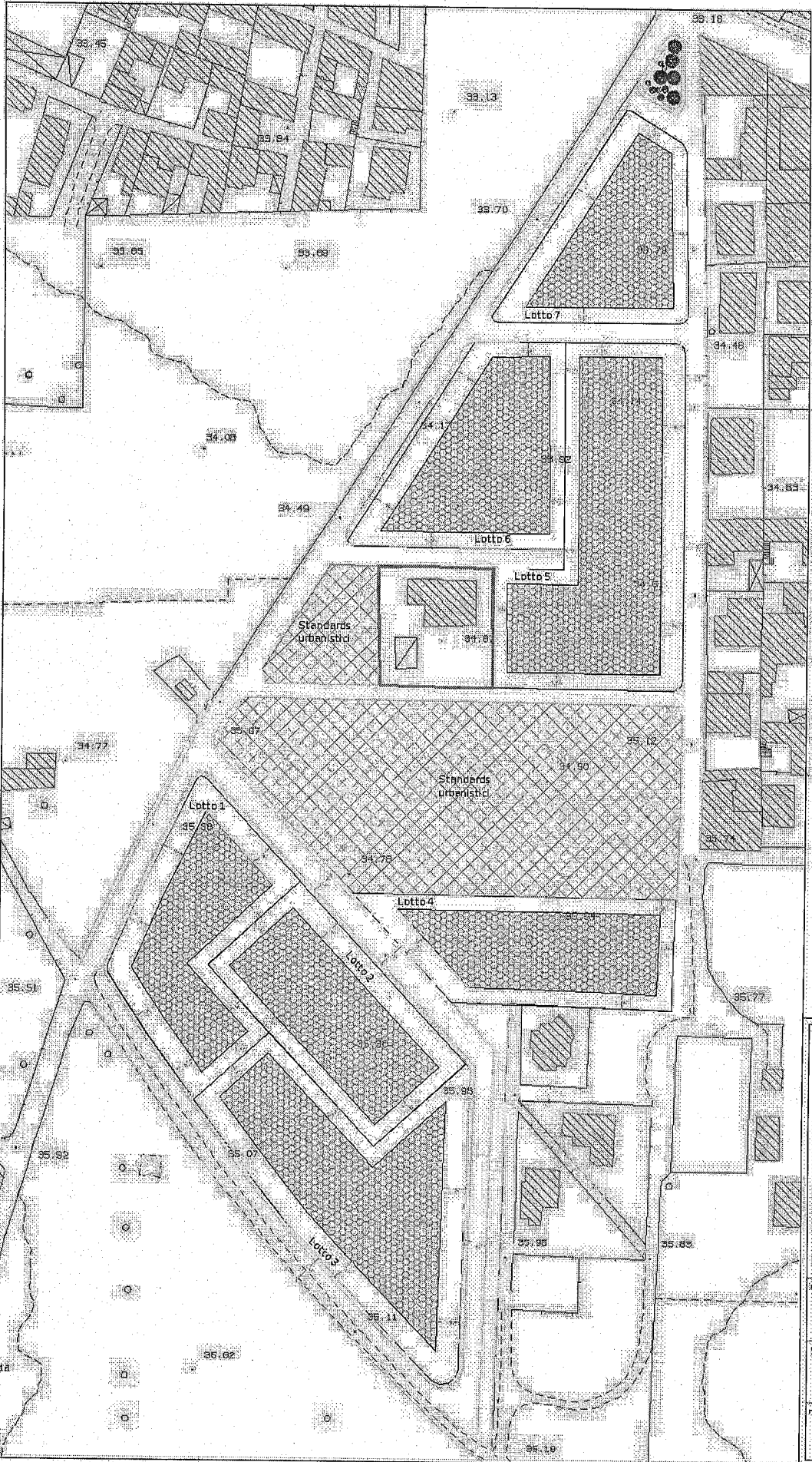
1. NAME
 2. ADDRESS
 3. CITY
 4. STATE
 5. ZIP

11-2-2012 20:45:00

FLUIMETRIE DELL'ZOW CON LA
SUDDIVISIONE IN LOTTE

1:1000

P3



[Handwritten signature]

- Standards urbanistici
- Area inedificabile

COMUNE DI SAN MARCELLINO Provincia di Caserta			
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PIANO COMUNALE D'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE INTERVENTO P1			
APPROVATO CON DELIBERA N. 10/2015		DATA APPROVAZIONE 12/05/2015	
REDATTO PIANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELLE AREE INEDIFICABILI		Scala 1:500	Foglio P4