



Segreteria e Direzione Generale  
Servizio Valorizzazione Assets

**AVVISO DI GARA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN LOTTO, UBIcato IN ADIACENZA A VIA ANDREA LISSONI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE A COHOUSING.**

Il Comune di Monza, intende cedere il diritto di superficie per 50 anni su un lotto edificabile ubicato in via Lissoni per la realizzazione di un edificio abitativo con funzioni di cohousing.

Il cohousing oggetto del presente bando è riconducibile alla tipologia di interventi classificata come “edilizia sociale a canone sostenibile”. In attuazione di quanto disposto dall’art. 5, della L. 8 febbraio 2007, n. 9, “il Ministro delle infrastrutture ha emanato il decreto ministeriale 22 aprile 2008, il cui articolo 1, comma 2, definisce alloggio sociale l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Il comma 3 del medesimo articolo 1 precisa che nella definizione rientrano anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati con il ricorso a contributi e agevolazioni pubbliche destinate alla locazione temporanea (almeno otto anni) ed alla proprietà. Dagli alloggi sociali vanno distinti gli alloggi a canone sostenibile, oggetto di apposito decreto del Ministro delle infrastrutture, del 26 marzo 2008 con cui è stato adottato il “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”, che prevede il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale - mediante iniziative poste in essere sia da operatori pubblici che da operatori privati - da destinare, oltre che alle fasce sociali che possono accedere al sistema dell’edilizia residenziale pubblica, anche alle categorie di cittadini che, pur escluse dall’accesso all’edilizia residenziale pubblica, si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo. Con l’articolo 2, comma 285, della legge del 24 dicembre 2007 n. 244, il legislatore ha esteso la possibilità di concedere alloggi a canone sostenibile: sono state considerate “residenze d’interesse generale destinate alla locazione ...i fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa composti da...case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni” sono realizzati direttamente dai privati, con copertura dei costi a carico degli stessi e regolate da un complesso di norme dirette essenzialmente a disciplinare il diritto di superficie dei privati su suoli pubblici. L’edilizia convenzionata è sorretta da apposita convenzione tra soggetto beneficiario

dell'area ed il Comune, relativamente alle modalità di utilizzazione della medesima e prevede sia la concessione delle aree a costo contenuto, sia agevolazioni sugli oneri di concessione” (Presidenza del Consiglio dei Ministri, Servizi di interesse economico generale, Roma, 2009, in [http://ec.europa.eu/competition/consultations/2010\\_sgei/it\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/competition/consultations/2010_sgei/it_it.pdf)).

Le misure di sostegno previste nel presente bando attengono al contenimento dei costi del diritto di superficie e del contributo di concessione.

Nell'ambito degli interventi di Edilizia Sociale, lo strumento del cohousing è connotato dalla presenza di spazi comuni di condivisione e di socializzazione, di servizi dati dalle funzioni integrative di tipo commerciale, animative, territoriali, sociali e di promozione culturale.

L'esperienza del cohousing non solo come luogo dell'abitare ma anche luogo di aggregazione, favorirà la coesione sociale tra abitanti dell'edificio, tra le diverse culture presenti, tra gli abitanti e le realtà del quartiere.

L'intervento vuole supportare l'autonomia abitativa degli under 40 (lavoratori, studenti non residenti e ricercatori, giovani interessati a esperienze formative o di lavoro) e delle giovani coppie (entrambi under 40) offrendo residenze temporanee di locazione di medio periodo a basso costo ai sensi degli artt. 2 e 5, della L. 9 dicembre 1998, nr. 431 (fino a 3 anni di contratto d'affitto con possibilità di rinnovo fino a due anni da valutare caso per caso anche sulla base del regolamento di gestione dell'edificio).

#### Analisi di contesto:

La zona in cui è inserita l'area oggetto del bando è quella del quartiere San Biagio/Cazzaniga, situato all'ingresso nord della città di Monza, ben collegato da un punto di vista viabilistico con la città di Milano.

Vede insediati 16.277 residenti<sup>1</sup> che corrisponde al 13,24% della popolazione monzese. Dei residenti 5.577 di genere maschile, 4.796 di genere femminile, 1.644 di origine straniera.

La popolazione è così composta:

Tipologia	Eta'	Quantita'	Percentuale
AREA DI CURA, INFANZIA E ADOLESCENZA	0-19	3.031	18,6%
AREA DI CONCILIAZIONE FAMIGLIA E LAVORO	20-59	7.956	48,9%
AREA DI ASSISTENZA E SUPPORTO	60-79	4.070	25%
AREA DI CURA ANZIANI	da 80	1.220	7,2%

<sup>1</sup> Ufficio statistica Comune di Monza, pubblicazione 2016

La popolazione straniera, che conta il 10,1% dei residenti, vede la presenza di 20 diverse nazionalità, tra le quali: rumena, cingalese, peruviana, egiziana, ucraina, albanese, ecuadoregna.

Il quartiere fruisce dei servizi di base conforme allo standard presente nei quartieri di Monza: scuole (paritarie e pubbliche) materne, elementari e medie, servizi religiosi, associazioni culturali, aggregative e sociali e un centro civico, punto di riferimento per i cittadini del quartiere sia per i servizi decentrati, sia per i corsi attivati; residenze storiche, poli istituzionali, servizi sportivi, verde pubblico oltre che di complessi residenziali che offrono ai residenti del quartiere un'offerta variegata di servizi.

Sono anche presenti strutture che servono l'intera città, le città dell'intera provincia e in alcuni casi dell'intera Regione: Ospedale San Gerardo, Parco e Villa Reale e Università di Medicina che conta oltre 2.5102 studenti di cui 1840 iscritti a corsi di studi universitari e 670 iscritti a corsi di post laurea (master, corsi di specializzazioni, corsi di perfezionamento).

Si rileva l'assenza nel territorio di:

1. Poli di aggregazione con particolare riferimento alla fascia giovanile
2. Centri culturali tra cui la biblioteca
3. Progetti interculturali: il fenomeno dell'immigrazione aumenta e sono poche le occasioni di socializzazione e confronto
4. Animazione territoriale

In questo contesto l'intervento di cohousing richiesto si declina come:

- risposta abitativa accessibile al target giovani;
- risposta di qualità all'abitare: socialità, integrazione, mutualità;
- promozione di qualificazione e sviluppo di un territorio/comunità locale;
- community welfare;
- sostenibile ambientalmente;
- sostenibile finanziariamente.

## **1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto del bando è la costituzione di un diritto di superficie (artt. 952 e ss. Codice Civile) per anni 50 sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Monza al foglio 12 a parte del mappale 144. Il lotto ha una superficie catastale di mq. 3.930,00. In allegato si riporta la planimetria del lotto oggetto del presente bando (All. n.1). L'eventuale frazionamento del lotto e le relative spese saranno posti a carico degli

---

<sup>2</sup> Università Bicocca-Monza Anno accademico 2010/2011

assegnatari del diritto di superficie.

## **2. PARAMETRI URBANISTICI**

L'area è compresa nel perimetro del piano attuativo denominato via Lissoni - Sant'Andrea, approvato definitivamente in data 14/3/2013 con deliberazione nr. 142 pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo: [www.comune.monza.it/Home/Servizi/Urbanistica e SIT/Piani attuativi/Piani attuativi approvati/Piano Attuativo via Lissoni - Sant'Andrea](http://www.comune.monza.it/Home/Servizi/Urbanistica_e_SIT/Piani_attuativi/Piani_attuativi_approvati/Piano_Atтуativo_via_Lissoni_-_Sant'Andrea).

Sulla base delle previsioni del piano attuativo suddetto e degli strumenti urbanistici vigenti, sull'area può essere realizzato un edificio destinato a servizi generali nell'ambito dei quali rientra l'edilizia sociale come descritta in premessa.

## **3. CORRISPETTIVO PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE - VERIFICA DEI LIMITI PER I COSIDDETTI AIUTI DI STATO**

Il valore dell'area, stimato mediante applicazione dei parametri per la determinazione del valore imponibile ai fini IMU è pari a € 3.325.410,00.

In considerazione dei vincoli diretti ad assicurare le finalità di pubblico interesse, il corrispettivo del diritto di superficie sarà regolato mediante applicazione di un canone annuo compreso tra € 0,50/mq ed € 3/mq per la superficie territoriale, rivalutato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione dell'indice FOI determinata annualmente dall'ISTAT.

Ai fini della verifica del divieto di cui all'art. 107 del TFUE, il valore delle agevolazioni economiche previste è inferiore a € 500.000,00 (art. 4, regolamento UE n.360/2012). L'agevolazione massima è pari alla differenza tra il valore del diritto di superficie (ca 60% del valore della piena proprietà) ed il valore dei canoni che l'aggiudicatario dovrà corrispondere fino al termine del diritto di superficie. Nel computo non rientra il valore del contributo di costruzione non applicato ai sensi dell'art. 1 della L.r. Lombardia 13 luglio 2007, n. 14 e dell'art. 43, comma 2-ter, della L.r. Lombardia 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., poiché di applicazione generale per gli interventi convenzionati.

## **4. CARATTERISTICHE VINCOLANTI DELL'EDIFICIO E PARAMETRI INDEROGABILI DI PROGETTAZIONE**

L'edificio da realizzare sul lotto concesso in diritto di superficie, dovrà possedere le seguenti inderogabili caratteristiche:

- 1) dovrà essere costituito da un numero non inferiore a 30 unità immobiliari corrispondenti a una superficie lorda di pavimento (Slp) di mq. 2.100,00 destinate ad abitazioni in locazione a canone sostenibile come di seguito indicato;

- 2) ogni singola unità immobiliare dovrà essere dotata: a) di una cantina o di una soffitta avente superficie utile minima di mq. 4; b) di una cucina arredata con la seguente dotazione minima: piano cottura minimo tre fuochi; frigorifero con congelatore; cappa di aspirazione; forno; lavello con pozzetto e gocciolatoio e sotto-lavello; una cassettera larghezza e profondità minima cm 45x58; un tavolo di dimensioni minime cm 55x60;
- 3) dovrà prevedere degli spazi comuni condivisi con funzioni sociali legate a:
  - a. Luogo per la formazione e il lavoro (non meno del 5% della SIp di progetto);
  - b. Servizi di utilità sociale (non meno del 5% della SIp di progetto);
  - c. Spazi di aggregazione sociale e culturale (non meno del 5 % della SIp di progetto);
  - d. Spazi commerciali compatibili con il cohousing (a titolo esemplificativo spazio giochi, ristorazione/self service destinata ai condomini e agli utilizzatori degli spazi di coworking, spazi di coworking, lavanderia) in misura compresa tra il 4% e l'8% della SIp di progetto);
- 4) dovrà prevedere parcheggi privati, nella loro dotazione obbligatoria, in autorimesse ovvero in posti auto coperti;
- 5) dovrà svilupparsi al massimo su 4 piani oltre al piano terra;
- 6) la Superficie lorda di pavimento massima realizzabile è pari a mq. 3.359,00;
- 7) tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio dovranno possedere i requisiti richiesti dalla vigente normativa per ottenere la certificazione almeno nella classe energetica "A";
- 8) per quanto sopra non previsto, la progettazione dovrà assicurare il rigoroso rispetto delle norme specifiche del Regolamento Edilizio e del Piano Attuativo vigente "Lissoni - S. Andrea".

## **5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE DOMANDA**

Possono presentare la proposta di acquisto del diritto di superficie sul lotto sopra indicato:

- a) Cooperative sociali e loro consorzi;
- b) Cooperative edilizie e loro consorzi, a condizione che lo statuto consenta assegnazioni a favore di soci di età inferiore ai 40 anni con i limiti temporali di cui al punto 7.B.9;
- c) Istituti morali e Fondazioni con finalità sociali, formative ed educative determinate esplicitamente nello statuto;
- d) Imprese sociali di costruzione o di servizi;
- e) Associazioni con personalità giuridica che abbiano come finalità la promozione di interventi di coesione sociale e di sostegno ai processi di sviluppo dell'autonomia dei giovani e di promozione di pari opportunità;

- f) Istituzioni universitarie, pubbliche e private;
- g) Raggruppamenti temporanei tra operatori economici nei quali il ruolo di mandatario sia assunto da uno dei soggetti di cui alle precedenti lettere.

## **6. REQUISITI DI ORDINE GENERALE NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA:**

I soggetti ammessi a presentare la proposta dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria (se dovuta) o corrispondente registro o elenco previsto in altri stati dell'UE;
- b) iscrizione all'Albo delle società cooperative (per le cooperative e i loro Consorzi);
- c) Iscrizione nei registri regionali o nazionali delle persone giuridiche per le Associazioni, Istituzioni morali e Fondazioni;
- d) insussistenza dello stato di fallimento; liquidazione coatta; concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- e) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo. Le procedure si considerano in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza (per le imprese);
- f) assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli art.li 6 e 67 del D.lgs. 6.9.2011, n.159;
- g) inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica, il patrimonio, che incidano sull'affidabilità morale e professionale del richiedente, e per reati contro l'economia pubblica, l'industria e il commercio e l'incolumità pubblica che comportino incapacità di contrattare con la P.A.;
- h) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- i) inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.lgs. n. 231/2001 o di ogni altra sanzione che comporti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.lgs n. 81/2008;

I predetti requisiti devono essere posseduti:

- da ciascun operatore economico singolo o raggruppato;
- dal consorzio.

I requisiti di cui ai punti g), h) e i) devono essere riferiti:

1. al titolare dell'impresa individuale o al Presidente, al Direttore e al Rappresentante del Consorzio;
2. a tutti i soci di società in nome collettivo e di cooperative a responsabilità illimitata;
3. ai soci accomandatari di società in accomandita semplice;
4. a coloro che rappresentano stabilmente, nel territorio dello Stato, le società di cui all'art. 2508 del codice civile;
5. al legale rappresentante e agli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione, ai titolari di poteri di rappresentanza, se si tratta di società di capitali, di cooperativa a responsabilità limitata, di associazioni o istituzioni e ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando di gara, qualora l'impresa non dimostri esservi stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.
6. al socio unico e al socio di maggioranza, in caso di società di capitali con meno di quattro soci;
7. ai direttori tecnici se si tratta di imprese (individuali, artigiane, società commerciali o cooperative) di costruzione e loro consorzi.

L'esclusione dalla presente procedura in ogni caso non opera qualora il reato sia stato depenalizzato, dichiarato estinto, o qualora la condanna sia stata revocata o sia intervenuta la riabilitazione.

Si intende grave l'inosservanza degli obblighi contributivi qualora questa osti al rilascio del Documento Unico di Regolarità Contributiva.

Dovranno essere indicate tutte le condanne penali riportate, comprese quelle per le quali si sia beneficiato della non menzione, fatte salve le condanne per reati depenalizzati, ovvero dichiarati estinti dopo la sentenza di condanna, o le condanne revocate o quelle per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

Ai fini dell'emissione del provvedimento di assegnazione del lotto di terreno in oggetto, la documentazione antimafia prevista dal D.lgs n.159/2011 dovrà riferirsi:

- al legale rappresentante delle associazioni;
- al titolare dell'impresa individuale;
- al legale rappresentante e agli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione delle società di capitali, delle associazioni ed istituzioni;
- al socio di maggioranza in caso di Società di capitali con un numero di soci pari o inferiore a quattro, ovvero al socio in caso di Società di capitali con socio unico;

- a ciascuno dei consorziati che nel Consorzio e nella Società consortile detenga una partecipazione superiore al 10 per cento oppure detenga una partecipazione inferiore al 10 per cento ma abbia stipulato un patto parasociale riferibile a una partecipazione pari superiore al 10 per cento;
- ai soci o consorziati per conto dei quali la Società consortile, o il Consorzio, operi in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione;
- a tutti i soci della Società in nome collettivo;
- ai soci accomandatari della Società in accomandita semplice;
- a tutti i soci persone fisiche delle società personali o di capitali che siano socie della Società di persone;
- a coloro che rappresentano stabilmente, nel territorio dello Stato, le Società di cui all'art. 2508 del codice civile;
- ai membri del collegio sindacale o al sindaco, e ai soggetti che svolgono i compiti di vigilanza di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n.231;

I concorrenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, da rendersi ai sensi e con le modalità di cui al D.p.r. n.445/2000 allegando la relativa copia del documento di identità.

## **7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Nella documentazione da esibire per la partecipazione occorrerà dichiarare l'intenzione di costituirsi in RTS o RTI specificando i ruoli, le competenze e la suddivisione finanziaria tra i singoli soggetti nell'ambito della realizzazione del progetto presentato. Il raggruppamento temporaneo, eventualmente aggiudicatario, dovrà essere costituito tramite scrittura privata tra gli associati, con l'autentica delle firme da parte di un notaio, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva. E' fatto divieto di presentare la domanda in più di un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese, ovvero di proporre domanda in forma individuale, laddove si sia aderito a un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese che ha presentato domanda di partecipazione al presente bando.

I soggetti che presentano domanda di partecipazione al bando devono far pervenire, al protocollo del comune, sito in piazza Trento e Trieste, secondo piano, per posta o a mano, purché entro il termine perentorio del

**giorno 31 luglio 2017 alle ore 12,00**



un unico plico sigillato sul quale devono essere riportati gli estremi della gara in oggetto e la denominazione della Ditta. Detto plico dovrà contenere al suo interno 2 buste, ciascuna di esse sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recanti, all'esterno, l'intestazione del/i mittente/i, l'oggetto della gara e, rispettivamente, le diciture:

“BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;

“BUSTA B - OFFERTA TECNICA”;

A) La “BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere la seguente documentazione:

1. l'istanza di concessione del diritto di superficie sul lotto oggetto del presente bando, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico singolo o dai legali rappresentanti di ciascuna delle imprese raggruppate con apposizione della marca da bollo di Euro 16,00. L'istanza si intende irrevocabile per un termine non inferiore a 240 giorni a partire dalla data prevista dal presente bando per la presentazione delle offerte;
2. Una dichiarazione, resa a norma della vigente normativa in materia di documentazione amministrativa (artt. 46 e 47 del D.p.r. n.445/2000), allegando contestualmente fotocopia di un documento valido d'identità del/i dichiarante/i, con la quale l'operatore economico, attesta/no il possesso dei requisiti di ordine generale necessari per la partecipazione alla procedura.  
In caso di domanda presentata da un raggruppamento di imprese, la dichiarazione sostitutiva circa il possesso dei requisiti sopra indicati dovrà essere resa da ogni singolo operatore facente parte del raggruppamento.
3. Bilancio riferito agli ultimi 3 anni di attività di ogni soggetto partecipante;
4. Dichiarazione corredata da ogni opportuna documentazione che attesti, A PENA DI ESCLUSIONE, che i proponenti (singolarmente o nel loro insieme) nel corso degli ultimi cinque anni hanno acquisito una esperienza pluriennale (almeno tre anni) in almeno due degli ambiti citati di seguito:
  - a) attività di residenzialità temporanea: gestione alloggi in locazione temporanea a canone sostenibile; gestione alloggi a canone convenzionato; gestione ostelli, case per ferie, locazione temporanea;
  - b) attività di coesione sociale, da intendersi come azioni dirette ad affrontare, riducendole, le disparità di ordine socio-economico che impediscono od ostacolano la piena partecipazione delle persone alla vita della comunità di appartenenza;
  - c) attività rivolte ai giovani: gestione centri di aggregazione giovanile o di progetti rivolti ai giovani.
- 5) Ricevuta di versamento della cauzione provvisoria pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).  
La cauzione provvisoria sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari dopo

l'aggiudicazione definitiva della gara, mentre quella dell'aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula della convenzione; pertanto la durata di quest'ultima dovrà potersi automaticamente prorogare fino alla data della stipula. I concorrenti non aggiudicatari saranno chiamati a depositare nuovamente la cauzione in caso di scorrimento della graduatoria. In caso di RTI o RTS (anche costituendi) dovrà essere costituita una sola cauzione provvisoria intestata a tutti i partecipanti. La cauzione provvisoria potrà essere costituita alternativamente con una delle seguenti modalità:

- a) mediante versamento presso la tesoreria comunale Banca Popolare di Milano - Ag. 121 - p.zza Carducci - Monza; coordinate bancarie - IBAN IT620055842040000000007011- specificando la causale "Cauzione gara area via Lissoni- Cauzione Provvisoria";
- b) mediante fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, con espressa rinuncia al beneficio del termine e della preventiva escussione del debitore principale.

B) La "BUSTA B - OFFERTA TECNICA" dovrà contenere la seguente documentazione, a pena di esclusione:

1. elaborati progettuali, MAX 10 TAVOLE FORMATO A1 in scala 1:500, 1:200, 1:100 e quotati, con indicazione, vincolante:
  - a) degli spazi in cui si intende suddividere l'immobile;
  - b) delle superfici, intese come metri quadri calpestabili di ogni singolo locale e per ogni destinazione d'uso;
  - c) delle destinazioni da attribuire ai singoli locali, con l'esatta specificazione degli spazi che saranno adibiti all'uso privato e degli spazi che saranno adibiti all'uso comune e a servizi;
2. Relazione illustrativa del progetto con descrizione dell'intervento edilizio da realizzare e della coerenza della soluzione prescelta con le destinazioni funzionali proposte, MAX 5 PAGINE FORMATO A4 al netto di eventuali rendering e elaborati grafici;
3. Relazione tecnica che riporta lo sviluppo degli studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia dell'intervento con l'indicazione di massima dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento MAX 5 PAGINE FORMATO A4;
4. Calcolo sommario della spesa;
5. Capitolato speciale prestazionale;
6. Programma di manutenzione;
7. Modalità di gestione, comprensiva di un *business plan* dell'operazione giustificativo

dei costi recante indicazioni delle funzioni e delle attività che si intendono svolgere e le relative modalità di gestione ivi compresa l'attività del "gestore sociale", completo di un piano economico finanziario coerente con le indicazioni progettuali.

Il *business plan* dovrà includere:

- a) attività, ruolo e requisiti del "gestore sociale";
  - b) descrizione delle funzioni e attività da insediare;
  - c) dettaglio degli investimenti previsti dal progetto con specificazione della tempistica;
  - d) piano economico finanziario relativo alla realizzazione e gestione;
  - e) descrizione del percorso di co-progettazione partecipata con famiglie stabili e potenziali fruitori con particolare riferimento alla divisione interna dei locali degli appartamenti, nonché alla definizione e organizzazione degli spazi comuni;
  - f) Il numero di appartamenti da destinare a famiglie consapevoli, con un minimo del 20% degli appartamenti destinati alla locazione a canone convenzionato. Per famiglie consapevoli si intendono i nuclei che si impegnano ad assumere ed esercitare ruoli ed attività dirette a favorire la socialità, la coesione e l'integrazione dei condomini e tra questi e il quartiere. Gli impegni dovranno essere inseriti nel contratto di locazione;
  - g) Descrizione degli arredi che saranno forniti e determinazione dei periodi di sostituzione;
  - h) Descrizione delle previsioni progettuali e costruttive che assicurano requisiti di maggior sostenibilità ambientale, anche con riferimento a certificazioni relative a standard diffusamente riconosciuti;
  - i) Cronoprogramma che evidenzia i tempi di realizzazione e di attivazione delle funzioni ed attività proposte;
  - j) Schema di regolamento condominiale e gestionale che definisca anche le modalità di utilizzo degli spazi di uso comune;
  - k) L'offerta di canone proposto per la costituzione del diritto di superficie.
9. Dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti coloro che presentano domanda, di concedere per l'intero periodo della concessione del diritto di superficie, in locazione "temporanea", cioè con contratti di locazione di durata non superiore a tre anni con proroga eventuale di due anni (art. 2, commi 3 e 5, L. 9 dicembre 1998, n. 431) almeno 10 alloggi per una superficie lorda di pavimento (SLP) non inferiore a mq. 600,00. I rimanenti alloggi dovranno essere locati a soggetti aventi requisiti indicati nella convenzione tipo vigente in Comune di Monza con riserva ai giovani e alle giovani coppie. Il canone massimo di locazione non potrà superare il

4,5% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio determinato in applicazione della convenzione tipo vigente in Comune di Monza.

10. Dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti coloro che presentano domanda: a) di non vendere gli alloggi eccedenti il numero minimo di cui al precedente punto 9 primo periodo (alloggi in locazione "temporanea" a canone non superiore al valore del canone "concordato") per tutta la durata del diritto di superficie; b) di non vendere, prima che siano decorsi 9 anni dalla prima assegnazione gli alloggi locati a canone convenzionato e, trascorso detto periodo, a non vendere un numero superiore al 50% dei detti alloggi. La dichiarazione dovrà inoltre contenere l'impegno a vendere a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla convenzione tipo vigente in Comune di Monza al prezzo massimo stabilito dalla medesima convenzione tipo.
11. Dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti coloro che presentano domanda, a realizzare e gestire l'edificio secondo l'offerta progettuale presentata.

#### 8. ESPERIMENTO DELLA GARA

La procedura di gara volta all'individuazione dei soggetti che acquisiranno il diritto di superficie sul lotto in oggetto verrà espletata in data successiva al ricevimento delle offerte, la data, il luogo e l'ora della prima seduta di gara verranno pubblicate sul sito internet.

#### 9. METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE PROGETTUALI

Criteri di valutazione	Criteri motivazionali e pesi (da intendere "fino a"): punti complessivi 310
Programma di manutenzione	Valutazione della tipologia di prestazioni garantite per la manutenzione degli impianti termici, con preferenza per i piani ti tipo assicurativo, cioè comprensivi della sostituzione di apparati e macchinari durante il periodo di gestione: <b>punti 10</b>  Valutazione della frequenza e qualità delle prestazioni manutentive poste a carico della proprietà: <b>punti 5</b>

<p>Funzioni e attività che si intendono svolgere e relative modalità di gestione</p>	<p>Valutazione dell'articolazione, dell'efficacia e della fattibilità delle funzioni e delle attività di interesse comune dei condomini: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione dell'articolazione, dell'efficacia e della fattibilità delle funzioni e delle attività di interesse del quartiere: <b>punti 5</b></p> <p>Valutazione dei partenariati attivabili per la promozione delle funzioni di <i>coworking</i>: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione dell'articolazione, dell'efficacia e del pregio dei servizi comuni per le attività di <i>coworking</i> : <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione della dotazione degli spazi comuni di attrezzature ed arredi: <b>punti 5+</b></p> <p>Valutazione dell'efficacia dei processi di selezione e di continuità della presenza delle "famiglie consapevoli"; <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione delle metodologie proposte per l'attivazione dei processi partecipativi relativi alle prime scelte progettuali e alla successiva gestione dell'edificio: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione delle condizioni contrattuali anche temporanee proposte per favorire l'autonomia alloggiativa: <b>punti 5</b></p>
<p>Attività, ruolo e requisiti del "gestore sociale"</p>	<p>Valutazione del numero e dei requisiti formativi e professionali del personale incaricato della gestione sociale dell'edificio, da intendere come requisiti richiesti per l'incarico: <b>punti 5</b></p> <p>Valutazione delle attività proposte e dei criteri metodologici per la periodica revisione: <b>punti 5</b></p>
<p>Funzioni e attività da insediare</p>	<p>Valutazione della fattibilità delle proposte e dell'inerenza con le finalità dell'intervento esplicitate in premessa: <b>punti 10</b></p>

<p>Dettaglio degli investimenti previsti dal progetto</p>	<p>Valutazione della qualità architettonico- edilizia: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione del costo di realizzazione dell'edificio: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione delle misure ulteriori rispetto a quelle previste dalle leggi e dai regolamenti previste per favorire l'inserimento di portatori di handicap: <b>punti 10</b></p>
<p>Piano economico finanziario relativo alla realizzazione e gestione;</p>	<p>Valutazione della remunerazione prevista del capitale investito (punteggio attribuito in ragione inversa): <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione della composizione dei ricavi con premio per le previsioni di ricavi da locazione: <b>punti 10</b></p>
<p>Descrizione del percorso di co-progettazione partecipata con famiglie stabili e potenziali fruitori con particolare riferimento alla divisione interna dei locali degli appartamenti, nonché alla definizione e organizzazione degli spazi comuni;</p>	<p>Coincide con il criterio di valutazione: <b>punti 5</b></p>
<p>Numero di appartamenti da destinare a famiglie consapevoli, con un minimo del 20% degli alloggi a canone convenzionato. Per famiglie consapevoli si intendono i nuclei che si impegnano ad assumere ed esercitare ruoli ed attività dirette a favorire la socialità, la coesione e l'integrazione dei condomini e tra questi e il quartiere. Gli impegni dovranno essere inseriti nel contratto di locazione;</p>	<p>Coincide con il criterio di valutazione: <b>punti 5</b></p>

<p>Arredi che saranno forniti e determinazione dei periodi di sostituzione;</p>	<p>Valutazione della qualità degli arredi con premio a soluzioni conformi alle previsioni dei Contenuti Minimi Ambientali approvati dal ministero dell’Ambiente (cfr: <a href="http://www.minambiente.it/pagina/criteri-ambientali-minimi">http://www.minambiente.it/pagina/criteri-ambientali-minimi</a>): <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione dell’entità della fornitura di arredi con riferimento al numero di ambienti che saranno forniti con arredo: <b>punti 10</b></p> <p>Valutazione del piano di sostituzione degli arredi: <b>punti 10</b></p>
<p>Previsioni progettuali e costruttive che assicurano requisiti di maggior sostenibilità ambientale, anche con riferimento a certificazioni relative a standard diffusamente riconosciuti;</p>	<p>Valutazione dell’efficacia delle soluzioni evidenziate con riferimento: al risparmio energetico; al sistema di smaltimento delle acque; ai consumi idrici: <b>punti 20</b></p> <p>Valutazione dell’utilizzo di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale: <b>punti 15</b></p> <p>Valutazione delle prestazioni di isolamento acustico degli appartamenti e degli spazi di uso comune: <b>punti 15</b></p>
<p>Cronoprogramma con evidenza dei tempi di realizzazione e di attivazione delle funzioni ed attività proposte;</p>	<p>Valutazione dei tempi di realizzazione dell’edificio: presentazione della richiesta di permesso a costruire; avvio, conclusione e collaudo dei lavori; <b>punti 20</b></p> <p>Valutazione dei tempi di avvio delle funzioni e delle attività principali (funzione residenziale; servizi comuni, <i>coworking</i>; gestione sociale): <b>punti 15</b></p>
<p>Regolamento condominiale che definisca le modalità di utilizzo degli spazi di uso comune;</p>	<p>Valutazione delle regole che perseguano l’abitare attivo e solidale da parte dei condomini: <b>punti 15</b></p>
<p>Canone annuale (espresso in €/mq) offerto per il diritto di superficie</p>	<p><b>20 punti</b> attribuiti in ragione proporzionale;</p>

L’attribuzione dei punteggi di cui sopra avverrà con “formula lineare semplice” in base alla quale i punteggi massimi verranno attribuiti ai migliori elementi dell’offerta

presentati. I punteggi da attribuire alle altre offerte decresceranno proporzionalmente al grado di peggioramento riscontrato rispetto all'offerta migliore, in base alla seguente formula:

$$P_i = O_i / O_m \times P_{max}$$

Ove:

$P_i$  è il punteggio riferito al singolo partecipante

$O_i$  è l'offerta del partecipante a cui viene attribuito il punteggio

$O_m$  è l'offerta migliore tra quelle pervenute

$P_{max}$  è il punteggio massimo previsto

## **10. GRADUATORIA PROVVISORIA E GRADUATORIA DEFINITIVA - COMUNICAZIONI**

Terminata la fase di valutazione delle proposte, verrà stilata la graduatoria provvisoria dei concorrenti.

La graduatoria definitiva verrà redatta successivamente alla verifica della veridicità del possesso dei requisiti di ordine generale, dichiarati ai sensi del precedente art. 7: "MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE". La verifica dei requisiti di ordine generale verrà condotta in capo ai soggetti collocatisi nella graduatoria provvisoria in posizione utile per divenire assegnatari del lotto. A costoro potrà essere richiesto di produrre la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui sopra, qualora non già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o di altra P.A.

Sul sito [www.comune.monza.it](http://www.comune.monza.it) saranno comunicate le date delle eventuali successive sedute pubbliche per l'apertura dei plichi. Tutte le comunicazioni relative all'esclusione dei proponenti e alle cause di esclusione, alla data dell'eventuale svolgimento del sorteggio pubblico e la graduatoria provvisoria verranno inviate all'indirizzo di posta elettronica indicato dai concorrenti nella domanda di partecipazione.

La documentazione richiesta dovrà essere prodotta entro 10 giorni a pena di cancellazione dalla graduatoria provvisoria. Qualora detti soggetti non risultino in possesso dei requisiti necessari per divenire assegnatari del lotto, l'Amministrazione procederà, ai sensi del presente bando, scorrendo la graduatoria, ferme restando le conseguenze previste dalla vigente normativa in materia di dichiarazioni mendaci. I nominativi degli aggiudicatari del lotto verranno pubblicati, per giorni 30 consecutivi, sul sito internet del Comune di Monza: [www.comune.monza.it](http://www.comune.monza.it)

## **11. ESCLUSIONI**

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti:

- a) che non facciano pervenire la domanda all'indirizzo indicato al paragrafo "MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE" entro i termini tassativi in esso previsti (il



recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del/i concorrente/i, anche qualora, per qualsiasi motivo, esso non avvenga in tempo utile per causa dovuta all'Ufficio Postale o al corriere incaricato);

- b) qualora vi sia incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza della domanda per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali quali: la mancanza della documentazione prevista al paragrafo: "MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE", sotto la lettera A); la mancanza della documentazione prevista al paragrafo: "MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE", sotto la lettera B), necessaria per la valutazione delle proposte; la mancata allegazione di validi documenti di identità dei soggetti che rilasciano dichiarazioni sostitutive;
- c) che, qualora selezionati, risultino non in possesso dei requisiti necessari per la presentazione della domanda o per divenire assegnatari del lotto;
- d) non ammessi a partecipare alla procedura a norma del presente bando;
- e) la cui offerta progettuale non preveda la realizzazione di alloggi in locazione nelle misure minime previste dal presente bando o spazi comuni condivisi.

## **12. GARA DESERTA**

In caso di gara deserta il Comune si riserva la facoltà di procedere all'individuazione dei futuri concessionari del diritto di superficie mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando.

## **13. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il Comune di Monza costituirà il diritto di superficie sul lotto oggetto del presente bando. Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere (in proprietà superficaria) sul terreno di proprietà comunale gli alloggi e loro pertinenze secondo il progetto presentato all'Amministrazione Comunale.

Per la concessione del diritto di superficie dovrà essere stipulata, con il Comune di Monza, un contratto che recepirà i contenuti delle proposte presentate per i quali è prevista l'attribuzione di punteggi o preferenze. Il contratto prevederà penali per il mancato rispetto delle condizioni base e degli impegni aggiuntivi scaturenti dalla proposta progettuale. Per i casi più gravi sarà prevista la risoluzione del contratto con diritto del comune di acquisire la proprietà dell'edificio al prezzo risultante dal costo di realizzazione ridotto nella misura fissa del 10% ulteriormente ridotto nella misura di 1/50 per ogni anno intero di godimento dell'edificio da parte del superficario fino alla risoluzione. Il costo di realizzazione dovrà essere comprovato mediante produzione di originali o copie dei contratti e delle fatture debitamente quietanzate.

Saranno considerati in ogni caso gravi inadempimenti:

- l'utilizzo degli spazi con finalità diversa da quella indicata nel progetto;

- le gravi mancanze nella manutenzione degli spazi;
- la richiesta di canoni o prezzi superiori quelli concordati con l'Amministrazione;
- l'assegnazione degli alloggi a soggetti privi dei requisiti previsti.

#### **14. PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE**

Con riferimento alla data di inizio lavori, il prezzo massimo medio di collocamento delle unità immobiliari residenziali e delle rispettive pertinenze, da realizzare sul lotto in oggetto, sarà definito sulla scorta della convenzione tipo per l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata - approvato con delibera C.C. n° 50 del 9.6.2014.

#### **15. DECADENZA-RINUNCIA-REVOCA**

##### a) Decadenza

In caso di decadenza dall'assegnazione dell'intero lotto o dalla concessione del diritto di superficie, l'Amministrazione Comunale potrà assegnare nuovamente il lotto stesso ai soggetti presenti in graduatoria in posizione utile, in possesso dei requisiti di ordine generale richiesti.

##### b) Rinuncia all'assegnazione

In caso di rinuncia all'assegnazione precedente alla stipula del contratto, l'Amministrazione avrà il diritto di incamerare la cauzione provvisoria. Nel caso di rinuncia successiva alla stipulazione del contratto, ma precedente all'avvio dei lavori, l'Amministrazione avrà il diritto di incamerare la cauzione definitiva. La rinuncia successiva all'avvio dei lavori sarà considerata inadempimento.

#### **16. CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' ammessa la cessione del contratto esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi richiesti a condizione che subentrino nella proprietà dell'edificio.

#### **17. MODALITÀ DI COSTRUZIONE**

Per il lotto assegnato dovrà essere richiesto un unico permesso di costruire. Il permesso di costruire dovrà essere richiesto, a pena di decadenza, entro 12 mesi (o nel più breve termine proposto in sede di gara) dalla data di stipula del contratto. Fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per causa di forza maggiore, il superficiario dovrà completare le opere in conformità del cronoprogramma proposto in sede di gara.

In ogni caso i lavori di costruzione dovranno iniziare non oltre 12 mesi ed essere ultimati entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, salvo proroghe autorizzate per causa di forza maggiore.

## **18. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEI CONCESSIONARI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Le opere di urbanizzazione primaria, correlate al realizzando intervento edilizio, costituite dagli allacciamenti alle reti tecnologiche e dalla realizzazione e dalla dotazione dei parcheggi pubblici come previsto dal vigente Piano Attuativo dovranno essere realizzate dal superficiario in conformità alle indicazioni contenute nel medesimo piano attuativo.

## **19. DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE E RECESSO DELL'AMMINISTRAZIONE**

In caso di mancato rispetto dei termini di inizio e di fine dei lavori previsti dal cronoprogramma, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare decaduto il superficiario e conseguentemente recedere dal contratto di costituzione del diritto di superficie.

## **20. SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Saranno poste a carico del concessionario:

- a) le spese inerenti e conseguenti la stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) le spese per il frazionamento delle aree ed il rogito notarile di costituzione del diritto di superficie;
- c) le spese di collaudo delle opere;
- d) la presentazione di idonea fidejussione bancaria o assicurativa pari al 20% del valore del diritto di superficie risultante dalla proposta dell'assegnatario;
- e) tutte le altre spese connesse alla costruzione e proprietà dell'edificio.

## **21. INFORMAZIONI E QUESITI**

I concorrenti potranno inviare per posta elettronica quesiti attinenti alla presente procedura di gara entro e non oltre il 20 luglio 2017 al seguente indirizzo pec: [monza@pec.comune.monza.it](mailto:monza@pec.comune.monza.it).

L'Amministrazione Comunale provvederà a pubblicare i quesiti pervenuti con le relative risposte sul sito del Comune di Monza " [www.comune.monza.it](http://www.comune.monza.it) " entro il 25 luglio 2017.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.lgs. 196 del 30/6/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente selezione, per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale concessorio per le finalità del rapporto medesimo. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio pena l'esclusione dalla gara.

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Valorizzazione Assets, Dott.

Mario Spoto.

L'amministrazione si riserva il diritto di annullare la selezione, rinviare l'apertura delle offerte o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.