

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI

SAVONA (A.R.T.E. SAVONA)

(Sede legale in Savona, via Aglietto, n. 90 – C.F./P.I. 00190540096)

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ACQUISIZIONE DI IMMOBILE IN COSTRUZIONE NEL LOTTO A DEL PIANO DI ZONA SAN FEDELE BIS ZONA 5 NEL COMUNE DI ALBENGA CON INTEGRALE SUBENTRO NEGLI IMPEGNI E NEI DIRITTI DI ARTE SAVONA NEI CONFRONTI DI REGIONE LIGURIA E DEL COMUNE DI ALBENGA

Oggetto:

ARTE Savona intende acquisire manifestazioni di interesse al fine di addivenire, in conformità alla normativa regionale di riferimento, alla alienazione del bene immobile di proprietà, costituito da un fabbricato in costruzione, sito in località San Fedele nel comune di Albenga (SV).

L'area sul quale insiste il bene in oggetto costituisce il lotto "A" del Piano di Zona denominato "San Fedele bis" assegnato ad ARTE SAVONA con delibera della giunta comunale n.82/2002 al fine di realizzare case economiche e popolari.

In tale ambito è stata sottoscritta tra ARTE Savona ed il comune di Albenga una Convenzione che prevedeva l'adesione al "Programma regionale per il Social Housing" (2006) e la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da n. 14 alloggi a canone moderato e da n. 19 alloggi in regime di edilizia convenzionata, per un totale di n. 33 alloggi. Il contributo regionale di cui al suddetto Programma di Social Housing ammontava ad € 716.311,00, a fronte di un costo stimato dell'intervento di costruzione del complesso immobiliare pari ad € 3.361.690,18.

I lavori relativi alla costruzione del nuovo fabbricato sono iniziati nel febbraio del 2011 ma si sono interrotti nel dicembre del 2012 (a causa della intervenuta

risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice) lasciando l'immobile parzialmente edificato.

Sono state realizzate il 40% delle opere previste nel progetto autorizzato ed è rimasta a disposizione per il completamento dei lavori la quota del finanziamento regionale pari a € 429.786,60.

Ubicazione e individuazione catastale

L'area in oggetto è situata in Albenga, frazione San Fedele, in piazza Falcone Borsellino, a lato della S.P. n° 6 – Albenga - Villanova, a circa 3 km dal centro storico di Albenga.

Il terreno, di estensione complessiva pari a 6.629 mq, risulta censito al Catasto Terreni al foglio 17, mappali n. 767 – 776 – 780.



Inquadramento urbanistico

Lo Strumento Urbanistico generale vigente designa l'area in oggetto nell'ambito C5 ed ambito operativo Cd – “Intervento di edilizia residenziale pubblica con P.d.Z. ex-167 in corso di formazione - Gli interventi comprendono la realizzazione della area a verde - sport n. 3 – Si richiama integralmente l'Accordo di Programma sottoscritto in data 29.07.1997”.

Il PTCP inserisce Albenga nell'ambito territoriale n. 30; l'area in oggetto viene assoggettata alle indicazioni contenute nel seguente indirizzo specifico per la

progettazione:

- Assetto insediativo: ID-CO (Consolidamento).

E' consentita il completamento delle strutture insediative in coerenza con gli interventi già attuati – Sono consentiti interventi anche rilevanti di nuova edificazione entro i limiti di densità e tipologie che definiscono l'insediamento diffuso. L'intervento viene previsto dal P.d.Z. sopra citato.

In relazione al Piano di Bacino del fiume Centa, l'area in oggetto ricade nelle seguenti carte come di seguito indicato:

- SUSCETTIVITA' AL DISSESTO: Pg0 – Area a suscettività MOLTO BASSA

- FASCE DI INONDABILITA': è ricompresa nel limite del bacino, non rientra nelle fasce

- RISCHIO GEOMORFOLOGICO: Rg0 – Aree a rischio LIEVE o TRASCURABILE

- RISCHIO IDRAULICO: è ricompresa nel limite del bacino, non rientra nelle fasce

- INTERVENTI: non sono previsti interventi

- TRATTI D'ALVEO INDAGATI: non è ricompresa nei tratti di alveo indagati

Descrizione dell'area

L'area è situata lungo la strada provinciale Albenga Casanova Lerrone ed è individuata con il lotto denominato "A" del Piano di Zona.

Attualmente gli altri lotti risultano già edificati secondo le indicazioni del Piano, mentre il lotto in oggetto risulta parzialmente edificato.

In fregio al lotto "A" troviamo ad Ovest un canale realizzato in calcestruzzo per il deflusso di un piccolo rio; sullo stesso lato vi è il transito di una linea ad alta tensione che lambisce il lotto a Sud Ovest. Ad Est il lotto è interamente delimitato dalla nuova

strada di lottizzazione del Piano di Zona, che attualmente risulta realizzata e dove

sono presenti tutti i sottoservizi.

Tutto il sedime del fabbricato fuori terra e del piano interrato appaiono definiti e

l'intera volumetria, fatta eccezione per l'ultimo solaio dei corpi C e D (quelli a Nord),

risulta finita al grezzo (strutture in c.a., tamponature perimetrali e divisori interni).

Nelle stesse parti ove è terminato l'ultimo solaio è già stata posata la struttura a

traliccio metallico della copertura.

Tutte le strutture realizzate sono state regolarmente collaudate (rif.to pratica Ufficio

Cementi Armati e Zone Sismiche della Provincia di Savona n. 2009/635).

Il progetto per la realizzazione della nuova costruzione

Il progetto originario autorizzato dal Comune di Albenga con permesso di costruire n.

23579/2010 prevedeva la realizzazione di un fabbricato con le seguenti

caratteristiche:

- edificio di tipo plurifamiliare "in linea", con quattro piani fuori terra.

Volume vuoto per pieno del fabbricato circa 14.535 mc

SLA circa 3.958 mq

Rapporto Rv 3,60 mc/mq

Superficie commerciale circa 335,50 mq

Superficie autorimessa circa 970,10 mq

Altezza massima 13 ml

La destinazione del fabbricato è residenziale con autorimessa e cantine al piano

interrato ed una zona al piano terra destinata al commercio, per sopperire alla

mancanza di esercizi commerciali e servizi tra le frazioni di Lusingano e San Fedele.

Il fabbricato è composto da quattro corpi scala distinti A, B, C, D, che servono i

seguenti alloggi:

Scala A Social Housing 7 alloggi – su 3 piani fuori terra

Scala B Social Housing 7 alloggi – su 4 piani fuori terra

Scala C 8 alloggi – su 4 piani fuori terra

Scala D 11 alloggi – su 4 piani fuori terra

Piano terra:

2 unità da destinare al commercio, con una superficie totale di 335,50 mq;

alloggio B1 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 89,90 mq, per 3/4 abitanti (per portatori di handicap ai sensi D.M.LL.PP. 236/89);

alloggio C1 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 86,90 mq, per 3/4 abitanti (per portatori di handicap ai sensi D.M.LL.PP. 236/89);

alloggio C2 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 90,00 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio D1 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere e 2 bagni con superficie utile di 74,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio D2 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 89,30 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio D3 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 76,40 mq, per 3 abitanti.

Piano primo:

alloggio A1 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, ripostiglio con superficie utile di 84,60 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio A2 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 72,30 mq, per 3 abitanti;

alloggio A3 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 76,40 mq, per 3 abitanti;

alloggio B2 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 72,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio B3 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, cameretta 2 bagni, con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio C3 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 72,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio C4 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, cameretta e 2 bagni, con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio D4 composto da ingresso/soggiorno, cucinino, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 77,80 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio D5 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere e 2 bagni, con superficie utile di 85,20 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio D6 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 76,40 mq, per 3 abitanti;

Piano secondo:

alloggio A4 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e bagno, con superficie utile di 63,70 mq, per 3 abitanti;

alloggio A5 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 66,10 mq, per 3 abitanti;

alloggio A6 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 76,40 mq, per 3 abitanti;

alloggio B4 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e bagno, con superficie utile di 72,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio B5 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, cameretta 2

bagni, con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio C5 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e

bagno, con superficie utile di 72,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio C6 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, cameretta e 2 bagni,

con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio D7 composto da ingresso/soggiorno, cucinino, 2 camere e 2 bagni, con

superficie utile di 77,80 mq, per 3 abitanti;

alloggio D8 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere e 2 bagni, con

superficie utile di 85,20 mq, per 3/4 abitanti;

alloggio D9 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e

bagno, con superficie utile di 76,40 mq, per 3 abitanti.

Piano terzo:

alloggio A7 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera, cameretta e

bagno, con superficie utile di 62,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio B6 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera, cameretta e

bagno, con superficie utile di 60,50 mq, per 3 abitanti;

alloggio B7 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere, cameretta, 2

bagni, con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio C7 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera, ripostiglio e

bagno, con superficie utile di 72,00 mq, per 3 abitanti;

alloggio C8 composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, cameretta e 2 bagni,

con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio D10 composto da ingresso/soggiorno, cucinino, 2 camere, cameretta e 2

bagni, con superficie utile di 95,00 mq, per 4/5 abitanti;

alloggio D11 composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, 2 camere e bagno, con superficie utile di 75,90 mq, per 3/4 abitanti.

In totale si prevede la realizzazione di n. 33 alloggi.

Il piano interrato è destinato a n. 33 posti auto, n. 33 cantine, area di manovra autorimessa e locali tecnici (centrale termica con superficie di 41,80 mq), mentre il piano sottotetto sarà utilizzato a servizio degli impianti per il solare termico e pertanto è da considerarsi locale tecnico a tutti gli effetti.

Ai sensi D.M.LL.PP. 236/89 verranno realizzati al piano terra n.2 alloggi destinati ai portatori di handicap, dato che la normativa vigente prevede che in almeno il 5% degli alloggi previsti, con un minimo di 1 unità immobiliare, sia garantita l'accessibilità; ogni unità immobiliare sarà comunque visitabile.

Le opere di urbanizzazione previste consistono nella realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali, illuminazione pubblica, campo sportivo polivalente in manto sintetico con illuminazione, reti perimetrali e locale spogliatoio (prefabbricato).

Il progetto finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire per il completamento dei lavori è stato presentato al Comune di Albenga e, allo stato, sono in fase di redazione gli elaborati integrativi richiesti dal Comune per il rilascio dell'autorizzazione.

Richiamato tutto quanto sopra esposto

Arte Savona intende sollecitare manifestazioni di interesse

all'acquisizione del manufatto in costruzione nel lotto "A" del Piano di Zona San Fedele bis zona 5 nel Comune di Albenga.

Il fabbricato verrà alienato nello stato di fatto in cui si trova e sarà a cura e spese dell'offerente provvedere al completamento dei lavori finalizzati alla realizzazione di

n. 14 alloggi da locare a canone moderato e di n.19 alloggi da destinare alla vendita

in regime di edilizia convenzionata sulla base di quanto stabilito dalla convenzione in

essere tra il Comune di Albenga ed ARTE Savona.

Per il completamento dei lavori l'offerente dovrà subentrare ad ARTE SAVONA nella

citata convenzione, facendosi carico dei relativi obblighi e godendo della quota del

finanziamento regionale residuo pari a € 429.786,60.

L'importo relativo all'alienazione del lotto in oggetto non potrà essere inferiore a €

2.027.768,96.

Il presente Avviso è rivolto ai soggetti di cui all'art. 7 della legge regionale n. 38 del 3

dicembre 2007 "Operatori dell'intervento pubblico nel settore abitativo" ed in

particolare possono partecipare gli Operatori pubblici (Comuni ed altri enti pubblici

con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di proprietà) e gli Operatori

privati (Fondazioni e Associazioni riconosciute, Imprese di costruzione e loro

consorzi e associazioni, Cooperative di abitazione e loro consorzi Organizzazioni

non lucrative di utilità sociale individuate dall'art. 10 del D. lgs 4 dicembre 1997 n.

460).

Al fine dell'ottenimento del finanziamento pubblico, le cooperative di abitazione e i

loro consorzi devono documentare l'iscrizione all'Albo nazionale delle società

cooperative di abitazione e dei loro consorzi ai sensi dell'art. 13 della legge 31

gennaio 1992, n.59 e s.m..

I soggetti interessati dovranno far pervenire ad ARTE Savona una manifestazione di

interesse allegando alla stessa una proposta contenente le condizioni economiche

per tale acquisizione.

La proposta dovrà essere recapitata, a mano o a mezzo racc. A.R. o pec , ad ARTE

Savona, Via Aglietto 90, 17100 Savona entro e non oltre le ore 12.00 del 29.05.2023.

La stessa dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e/o dal procuratore del soggetto, allegando in copia il documento di identità del sottoscrittore e la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto sottoscrittore; inoltre, dovrà essere resa apposita Dichiarazione, sottoscritta dal medesimo soggetto, ai sensi del DPR 445/2000, attestante il possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Nella manifestazione di interesse il sottoscrittore dovrà dichiarare:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e residenza (nel caso di persona giuridica dovranno essere indicati i dati della stessa nonché quelli del/i rappresentante/i legale/i e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza:

- il proprio interesse all'acquisto del fabbricato in questione;

- l'importo economico che intende offrire (non vincolante né per il proponente né per ARTE Savona) per l'acquisto del fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

E' legittimato a partecipare alla presente manifestazione di interesse qualsiasi soggetto pubblico o privato in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a verificare la sussistenza di un interesse in relazione all'acquisizione del fabbricato in oggetto, come sopra individuato, al fine di valutare l'attuale mercato di riferimento ed addivenire al completamento della prevista parte del Piano di Zona in questione.

ARTE Savona si riserva di avviare successivamente tutti i passaggi procedurali previsti dalla normativa regionale e dal vigente "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda

Regionale Territoriale per l'edilizia della Provincia di Savona", per definire con il soggetto individuato l'alienazione del fabbricato in questione.

Il presente avviso e la conseguente ricezione di manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo di ARTE Savona nei confronti dei soggetti interessati né, a favore di questi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Azienda.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare un'offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 del Codice Civile o una promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile.

La seguente documentazione è consultabile presso la sede aziendale:

- Assestamento Accordo di Programma Quadro Locale per la casa dell'ambito Albenganese, sottoscritto in data 26.02.2009 dalla Regione Liguria e dal Comune di Albenga in qualità di comune capofila.

- Convenzione rep. 61996 raccolta n. 15442 del 17.04.2008 sottoscritta dal Comune di Albenga e da ARTE Savona per la concessione e la regolarizzazione del diritto di proprietà sulle aree residenziali costituenti il Lotto 2° del Piano di Zona San fedele Bis.

- Delibera Regione Liguria 653-2006 e 1502-2006.

- Permesso di costruire n. 23579/2010 rilasciato dal Comune di Albenga.

- Pratica 635/2009 depositata presso l'Ufficio Cementi Armati e Zone Sismiche della Provincia di Savona.

- Allegati alla richiesta del Permesso di Costruire in data 28.12.2020

Il Responsabile del Procedimento è il dirigente avv. Sabrina Petroni.

L'eventuale sopralluogo per la presa visione dei luoghi e della documentazione sopra elencata potrà essere effettuato previo appuntamento da concordarsi con il Responsabile del Servizio Tecnico ing. Paola Andreoli, al numero telefonico 019-

8410243.

F.to L'AMMINISTRATORE UNICO
(Arch. Alessandro REVELLO)