



COMUNE DI PRAIA A MARE

(PROVINCIA DI COSENZA)

P.zza Municipio,1 - 87028 Praia a Mare (CS) - Tel. 098572353 - Fax 098572555
www.comune.praia-a-mare.cs.it - e-mail: compraia@tin.it P.I. 00392090783

DISCIPLINARE CONCORSO DI IDEE

PER UNO STUDIO DI FATTIBILITÀ E PROGETTAZIONE DI NUOVI ALLOGGI DA DESTINARE AI GIOVANI O A COPPIE DI GIOVANI DI PRAIA A MARE (CS).

OBIETTIVI E DEFINIZIONI

Il concorso è finalizzato all'acquisizione di uno studio di fattibilità e progettazione preliminare per la realizzazione di edifici residenziali comprendenti un numero di 30 unità immobiliari aventi superficie complessiva di circa 90-100 mq, destinati a dare risposta alla sempre crescente domanda di alloggi da parte dei giovani e dalle coppie di giovani di età massima di 38 anni appartenenti alle categorie sociali meno abbienti.

Lo studio richiesto dovrà indicare proposte operative atte al raggiungimento dell'obiettivo di dare ai giovani la possibilità di ottenere una casa, prevedendo un impegno economico, da parte dell'Amministrazione Comunale il meno oneroso possibile.

La superficie complessiva S_c è pari alla somma della superficie utile abitabile S_u e del 60% della superficie non residenziale S_{nr} e non può risultare per l'intero complesso, a pena di esclusione della proposta progettuale, inferiore a $30 \times 90 = 2.700$ mq.

Per superficie utile abitabile S_u , si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

Per superficie non residenziale S_{nr} , si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, -quali logge, balconi, cantinole e soffitte- e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo -quali androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza-, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Ciascun alloggio dovrà disporre di almeno una cantina di circa 6 mq e di almeno un posto auto scoperto riservato sull'area di pertinenza.

Il costo dell'intervento, comprese le opere per la sistemazione esterna dell'area interna ai lotti assegnati, escluso il costo di acquisizione dell'area, è stimato in complessivi € 1.350.000,00.

Non sono ammesse proposte progettuali comportanti un costo complessivo superiore ad €1.350.000,00.

La progettualità richiesta riguarderà la realizzazione, con tecnologia costruttiva tradizionale o tradizionale evoluta, dei sopra indicati alloggi su terreno pianeggiante di proprietà comunale esteso complessivamente 6000 mq (circa mt. 65 x mt. 93), soggetto a tutela paesaggistico-ambientale ex D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., avente destinazione d'uso residenziale e caratterizzato dai seguenti principali parametri urbanistico-edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiario $I_F = 1,5 \text{ mc/mq}$;
Altezza massima fabbricati $H = 10,5 \text{ m}$;

Nella proposta progettuale dovranno essere chiaramente illustrati:

- la tipologia e le caratteristiche dei singoli alloggi, dei corpi di fabbrica e dell'intero complesso residenziale;
- il costo complessivo di realizzazione degli alloggi con la formula "chiavi in mano", determinato con specifiche analisi e computo metrico estimativo;
- la superficie utile, non residenziale e complessiva delle singole unità immobiliari e dell'intero intervento;
- la dotazione, ripartizione e sistemazione delle aree da destinare a standards urbanistici (aree verdi, giardini, viabilità interna ecc.);
- aliquota del fabbisogno energetico complessivo degli edifici, coperta da fonti energetiche alternative rinnovabili (solare termico, pannelli fotovoltaici ecc.).

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Nella valutazione del progetto di fattibilità, si terrà conto sia degli obiettivi raggiungibili attraverso la proposta, sia del costo complessivo dell'intervento.

I partecipanti dovranno:

- indicare, seppure per punti ed in forma sintetica, le modalità per il raggiungimento degli obiettivi;
- esporre le fasi per rendere operativo il progetto;
- indicare i soggetti economici coinvolti ed il loro rispettivo impegno economico.

Il punteggio attribuito ai requisiti richiesti sono i seguenti:

- a) costo complessivo intervento: punti 0-50;
- b) superficie complessiva dell'intero complesso: punti 0-30;
- c) valore estetico dell'intervento: punti 0-15;
- d) aliquota del fabbisogno energetico complessivo degli edifici, coperto da fonti energetiche alternative rinnovabili..... punti 0-5.

La valutazione delle proposte progettuali presentate sarà effettuata da una commissione giudicatrice che applicherà i seguenti criteri:

1) Requisito a) costo complessivo dell'intervento.

Il punteggio relativo al requisito a), attribuito al concorrente i-esimo p_{ai} è pari a:

$$p_{ai} = 50 \cdot \frac{C_0 - C_i}{C_0 - C_{MIN}}$$

ove:

$C_0 = €1.350.000,00$ è il costo complessivo massimo dell'intervento posto a base di gara.

C_i è il costo complessivo dell'intervento in euro, relativo alla proposta progettuale i-esima, che deve essere, a pena di esclusione della proposta, non superiore a quello posto a base di gara (€1.350.000,00);

C_{MIN} è il più piccolo costo complessivo dell'intervento in euro delle varie proposte progettuali.

2) Requisito b) superficie complessiva dell'intero complesso.

Il punteggio relativo al requisito b), attribuito al concorrente i-esimo p_{bi} è pari a:

$$p_{bi} = 30 \cdot \frac{SC_i - SC_0}{SC_{MAX} - SC_0}$$

ove:

$SC_0 = 30 \times 90 = 2.700$ mq è la superficie complessiva minima dell'intervento posta a base di gara;

SC_i è la superficie complessiva in mq dell'intervento proposto dal concorrente i-esimo, che deve essere, a pena di esclusione della proposta, non inferiore a quella posta a base di gara (2700 mq);

SC_{MAX} è la più grande superficie complessiva in mq dell'intervento proposta dai vari concorrenti;

3) Requisito c) valore estetico dell'intervento.

Ogni commissario attribuirà discrezionalmente, un punteggio variabile da 0 a 10. Detto p_{mi} il punteggio medio aritmetico attribuito dai vari commissari, il punteggio relativo al requisito c), attribuito al concorrente i-esimo p_{ci} è pari a:

$$p_{ci} = 15 \cdot \frac{p_{mi}}{10}$$

4) Requisito d) aliquota del fabbisogno energetico coperta da fonti alternative rinnovabili.

Il punteggio relativo al requisito d), attribuito al concorrente i-esimo p_{di} è pari a:

$$p_{di} = 5 \cdot \frac{\alpha_i}{\alpha_{MAX}}$$

ove:

α_i è l'aliquota di fabbisogno energetico coperto da fonti alternative rinnovabili dichiarata dal concorrente i-esimo;

α_{MAX} è la maggiore delle aliquote di fabbisogno energetico coperto da fonti alternative rinnovabili, dichiarata dai vari concorrenti;

Eventuali controversie saranno demandate al giudice ordinario del Foro di Paola (CS).

Praia a Mare lì 08 febbraio 2007

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
geom. Giovanni Antonio Argirò